

LUẬT

NHÀ Ở

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024¹, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024;

2. Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;

3. Luật Thanh tra số 84/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;

4. Luật số 90/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025;

5. Luật Khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo số 93/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2025.

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

Quốc hội ban hành Luật Nhà ở².

¹ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 được sửa đổi hiệu lực thành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 theo quy định tại Điều 2 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

² Luật số 43/2024/QH15 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.”.

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 có căn cứ ban hành như sau:

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

Quốc hội ban hành Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.”.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

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

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

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

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

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

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

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

6. *Nhà ở phục vụ tái định cư* là nhà ở để bố trí cho đối tượng thuộc trường hợp được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, 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 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật này.

Luật Thanh tra số 84/2025/QH15 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Quốc hội ban hành Luật Thanh tra.”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. *Chủ sở hữu nhà ở* là tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này.

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

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

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

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

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

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

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân.
2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện quyền, nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, cá nhân.
3. Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn³, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

Quốc hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 57/2024/QH15, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2022/QH15, Luật số 28/2023/QH15, Luật số 35/2024/QH15 và Luật số 57/2024/QH15, Luật Hải quan số 54/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 71/2014/QH13, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 07/2022/QH15, Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu số 107/2016/QH13, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 72/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15, Luật số 05/2022/QH15, Luật số 08/2022/QH15, Luật số 09/2022/QH15, Luật số 20/2023/QH15, Luật số 26/2023/QH15, Luật số 27/2023/QH15, Luật số 28/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 33/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15 và Luật số 57/2024/QH15, Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 07/2022/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15 và Luật số 56/2024/QH15.”.

Luật Khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo số 93/2025/QH15 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị quyết số 203/2025/QH15;

4. Xây dựng nhà ở trên đất không được đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này; xây dựng, cải tạo nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn⁴, không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quy định phải áp dụng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở được quy định trong Luật này. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân trái quy định của Luật này.

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

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

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

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

a) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chèn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư;

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

Quốc hội ban hành Luật Khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo.”.

³ Cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁴ Cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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

đ) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;

e) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

9. 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 quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh.

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

1. Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người đều có chỗ ở thông qua việc thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của cá nhân, gia đình, hỗ trợ vốn để cải tạo, xây dựng lại nhà ở; Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng một phần hoặc toàn bộ vốn đầu tư công (sau đây gọi chung là vốn đầu tư công) để cho thuê, cho thuê mua.

2. Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất ở thông qua phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn⁵.

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

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

⁵ Cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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

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

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

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

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

2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn⁶, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

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

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

5. Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện

⁶ Cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê.

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

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

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

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

Chương II

SỞ HỮU NHÀ Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở

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

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

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

Điều 7. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở

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

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

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

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

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

- a) Tổ chức, cá nhân trong nước;
- b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;
- c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật này.

2. Điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

- a) Tổ chức, cá nhân trong nước được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi nhà ở; nhận nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật; hình thức khác theo quy định của pháp luật;
- b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này.

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

Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

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

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

2. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu theo thỏa thuận; khi hết thời hạn sở hữu nhà ở thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu đã bán nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp khi hết thời hạn sở hữu mà bên bán không nhận lại nhà ở thì giải quyết theo quy định tại Điều 166 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà ở, cấp nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp nhà ở là căn hộ chung cư thì phải ghi rõ diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; trường hợp nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư.

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

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

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài 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 mục đích khác mà pháp luật không cấm;
- c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;
- d) Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho đối tượng không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó.

Trường hợp Luật Đất đai có quy định khác về quyền của chủ sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó;

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

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

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

g) Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Luật này;

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

i) Quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ 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 quy định của pháp luật khi bán, cho thuê mua, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì phải trả lại nhà ở khi hết thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.

Trường hợp Luật Đất đai có quy định khác về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó;

d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì còn phải thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

đ) Mua bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc trường hợp 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, di dời, phá dỡ nhà ở;

g) Có trách nhiệm đề 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 với Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện giao dịch về nhà ở và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật;

i) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở phải thực hiện 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 quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

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

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

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

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

6. Trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

7. Giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này phải tuân thủ 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 TÀI SẢN CÔNG

Điều 13. Nhà ở thuộc tài sản công

1. Nhà ở thuộc tài sản công bao gồm:

a) 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 pháp luật về nhà ở;

b) Nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở nhưng chưa bố trí tái định cư;

c) Nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng để bố trí cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;

d) Nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này 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 sở hữu toàn dân theo quy định của pháp luật trong các thời kỳ và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Nhà ở của chủ sở hữu khác được chuyển thành sở hữu toàn dân theo quy định của pháp luật không thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản này.

2. Việc phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện theo quy định của Luật này; trường hợp Luật này không quy định thì thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

Điều 14. Đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công

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

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục công lập trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đang quản lý. Đối với nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này 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 của pháp luật.

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

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này do địa phương quản lý và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.

Điều 15. Trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công

1. Đối với nhà ở thuộc tài sản công được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 113 của Luật này, đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có trách nhiệm sau đây:

a) Quyết định đối tượng được thuê nhà ở công vụ, được thuê, chuyển quyền thuê, mua nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này; quyết định đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; quyết định đối tượng được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư;

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

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

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

đ) Quyết định chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại Điều 124 của Luật này;

e) Quyết định việc sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh đối với phần diện tích dùng để kinh doanh dịch vụ trong nhà ở phục vụ tái định cư nhằm hỗ trợ kinh phí bảo trì và công tác quản lý vận hành nhà ở này;

g) Quyết định thu hồi nhà ở, quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở;

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

2. Đối với nhà ở thuộc tài sản công được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này, đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công thực hiện trách nhiệm quy định tại các điểm c, đ, e, g và h khoản 1 Điều này.

3. Trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì nhà ở, quyết định việc bảo trì nhà ở. Đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an còn có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện quyền quy định tại điểm a và điểm g khoản 1 Điều này.

4. Chính phủ quy định chi tiết trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành trong việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công.

Mục 3

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

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

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

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm thông báo các khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định và công bố

công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ quy định tại khoản 1 Điều này.

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

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

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

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

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

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho, được thừa kế nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định tại Điều 19 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh quy định tại Điều 16 của Luật này thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở;

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

không quá 50 năm nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được sở hữu nhà ở và có quyền của chủ sở hữu nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

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

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

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

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

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

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này có 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 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 huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp huyện) nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam thì có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam.

Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài;

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

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

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

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

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

a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này;

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

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

3. Đối tượng được thừa kế nhà ở có cả tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở và không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các bên phải thống nhất xử lý tài sản thừa kế là nhà ở này theo một trong các trường hợp sau đây:

a) Để cho tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thừa kế nhà ở này; tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp sở hữu nhà ở tại Việt Nam được hưởng giá trị của nhà ở này tương ứng với phần tài sản được thừa kế;

b) Tặng cho hoặc bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị.

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

Mục 1

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA

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

1. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; quy hoạch tổng thể quốc gia.
2. Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.
3. Kết quả thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia kỳ trước; hiện trạng nhà ở.
4. Yêu cầu về phát triển nhà ở cho các đối tượng trong giai đoạn xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

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

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

1. Quan điểm phát triển nhà ở;
2. Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm:
 - a) Mục tiêu tổng quát nhằm đáp ứng yêu cầu về nhà ở cho các đối tượng, bảo đảm phát triển thị trường bất động sản bền vững, minh bạch;
 - b) Mục tiêu cụ thể, bao gồm: phát triển diện tích nhà ở; nâng cao chất lượng nhà ở; phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở; nhà ở của cá nhân; cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; các mục tiêu trong tầm nhìn của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia gồm tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tăng thêm, chất lượng nhà ở;
3. Nhiệm vụ và giải pháp để thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm: quy hoạch, phát triển quỹ đất; phát triển và quản lý nhà ở theo chương trình, kế hoạch; nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư; phát triển thị trường bất động sản và nhiệm vụ, giải pháp khác;
4. Trách nhiệm của Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

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

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

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

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

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

Mục 2

CHƯƠNG TRÌNH,

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

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

1. Căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

a) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;

b) Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn⁷;

c) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở; nhu cầu về nhà ở trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

2. Căn cứ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

a) Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh;

b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

c) Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở; nhu cầu về nhà ở trong giai đoạn xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

⁷ Cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

3. Căn cứ điều kiện 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 phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

4. Kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định như sau:

a) Kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;

b) Kỳ kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, kỳ đầu kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo đầu kỳ của chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

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

1. Nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

a) Đánh giá hiện trạng về diện tích sàn nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư; hiện trạng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở, nhà ở của cá nhân tự xây dựng; hiện trạng của thị trường bất động sản nhà ở;

b) Phân tích, đánh giá kết quả đạt được, tồn tại, khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước;

c) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó phân định nhu cầu về diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án;

d) Xác định mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

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

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

g) 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, thủ tục đầu tư và giải pháp khác;

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

i) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

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

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

b) Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

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

d) Giải pháp thực hiện kế hoạch theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh;

đ) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

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

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

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

a) Sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình;

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

c) 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 chương trình điều chỉnh.

3. Việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau đây:

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

b) Có điều chỉnh nội dung liên quan đến nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh đã được quyết định;

c) Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 65 của Luật này nếu kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xây dựng, phê duyệt chung với kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

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

- a) Mục đích, yêu cầu điều chỉnh;
- b) Nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh;
- c) Giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh;

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

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

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

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

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

b) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, phê duyệt và triển khai thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải phù hợp với kế hoạch đầu tư công trung hạn đã được phê duyệt.

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

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

Chương IV PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Mục 1 QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 30. Hình thức phát triển nhà ở

1. Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:

- a) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở độc lập hoặc 01 cụm công trình nhà ở;
- b) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp hoặc 01 cụm công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp;
- c) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở;
- d) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;
- đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở;
- e) Dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.

2. Cá nhân phát triển nhà ở theo quy định tại Mục 5 Chương này.

Điều 31. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở

1. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm:

- a) Phát triển nhà ở thương mại;
- b) Phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;
- c) Phát triển nhà ở công vụ;
- d) Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư;
- đ) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- e) Phát triển các loại nhà ở hỗn hợp quy định tại khoản này theo quy định của Luật này.

2. Nhà ở được thiết kế, xây dựng theo quy định của Luật này và phải phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng khép kín, có diện tích sàn căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; đối với khu vực nông thôn, việc xây dựng nhà ở còn phải phù hợp với phong tục, tập quán, kiến trúc nhà ở nông thôn theo từng vùng, miền, phải bao gồm các công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của gia đình, cá nhân.

Điều 32. Quỹ đất để phát triển nhà ở

1.⁸ Diện tích đất để phát triển nhà ở phải được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch khu công nghiệp, quy hoạch cơ sở giáo dục

⁸ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm 1 khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

đại học, quy hoạch khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

3. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, quy định tại các mục 2, 3 và 4 Chương này.

4. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và quy định tại Chương VI của Luật này.

Điều 33. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây:

a) Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ nội dung của chủ trương đầu tư đã được quyết định hoặc chấp thuận và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 5 của Luật này; triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;

b) Việc phân chia các dự án thành phần (nếu có), phân kỳ đầu tư phải được xác định trong chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng;

c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhu cầu đặt tên dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được nêu trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;

d) Nội dung dự án đã được phê duyệt phải được chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện đầy đủ; trường hợp điều chỉnh nội dung dự án mà phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước khi điều chỉnh nội dung dự án;

đ) Việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường. Tại khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thì còn phải đáp ứng yêu cầu về phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật;

e) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh hoặc đô thị thông minh thì phải đáp ứng yêu cầu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật; đối với nhà chung cư thì còn phải thiết kế lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin theo quy định của pháp luật.

2. Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 của Luật này phải tuân thủ yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này và yêu cầu sau đây:

a) Phải xác định rõ mục đích để ở và sử dụng vào mục đích văn phòng hoặc thương mại, dịch vụ, mục đích khác trong chủ trương đầu tư dự án đã được quyết định hoặc chấp thuận;

b) Trong nội dung dự án đã được phê duyệt phải xác định rõ việc phân chia hoặc không phân chia riêng biệt được các khu chức năng khác nhau; trường hợp phân chia riêng biệt được các khu chức năng thì phải thiết kế, xây dựng tách biệt hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho từng khu chức năng và hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho cả công trình nhà ở hỗn hợp để bảo đảm yêu cầu trong quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng;

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

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này phải tuân thủ yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này và yêu cầu sau đây:

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

b)⁹ **(được bãi bỏ)**

c) Trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên

⁹ Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

quan thì trong nội dung dự án được phê duyệt phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở hoặc toàn bộ dự án thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

4. Ngoài yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải đáp ứng yêu cầu khác tương ứng với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điều 49, 53, 60, 81, 95 và 105 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

5. Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương 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.

Điều 34. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng dự án, đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.

Điều 35. Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

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

a) Doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp 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) và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại khoản 5 Điều 112, khoản 1 Điều 113 của Luật này và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này.

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

a) Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai;

c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tổ chức được người quyết định đầu tư giao quản lý, sử dụng vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

4. Căn cứ từng loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải tuân thủ quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này và quy định khác có liên quan của Luật này.

Mục 2

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN

Điều 36. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.

2. Được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 37. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

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

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải thực hiện xây dựng theo đúng phân kỳ đầu tư đã được chấp thuận.

3. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp phải bàn giao cho chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương quản lý theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được phê duyệt thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; cơ quan, tổ chức nhận bàn giao có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, bảo trì, vận hành, khai thác, sử dụng theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng thì tổ chức được

giao đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải thực hiện theo nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.

4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

Khi bàn giao nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có đủ hồ sơ bàn giao nhà ở theo quy định của Chính phủ.

5. Việc nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 38. Quyền của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

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

2. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền bán, cho thuê mua, cho thuê 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 quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư và nội dung dự án đã được 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, pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư.

5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án không phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được 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 9 của Luật này và pháp luật về đất đai.

7. Được hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

8. Quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 39. Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Lập, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được phê duyệt, quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

3. Xây dựng nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt.

4. Trường hợp thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được chuyển nhượng sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với khu vực được chuyển nhượng.

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 hợp đồng, văn bản liên quan đến việc huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Không được ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.

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

8. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

9. Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

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

11. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp gây thiệt hại cho khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.
12. Nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 83 của Luật này.
13. Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 3

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 40. Đất để xây dựng nhà ở công vụ

1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn¹⁰ đã được phê duyệt.
2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.
3. Đối với nhà ở công vụ cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhu cầu xây dựng nhà ở công vụ xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.
4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch theo quy định của pháp luật.
5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại Điều này.

Điều 41. Hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ

1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.
2. Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ và nội dung quy định tại các điểm a, b và c khoản 5 Điều này của cơ quan mình hoặc của ngành mình nếu thuộc diện quản lý theo hệ thống ngành dọc gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trừ trường hợp

¹⁰ Cụm từ “quy hoạch xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt nội dung phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 5 Điều này cho đối tượng thuộc trường hợp được thuê nhà ở công vụ của địa phương trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.

5. Nội dung chủ yếu của kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại Điều này bao gồm:

a) Xác định số lượng, vị trí việc làm của đối tượng thuộc trường hợp được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;

b) Xác định nhu cầu về diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ;

c) Xác định loại nhà ở, số lượng từng loại nhà ở, tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng hoặc cần mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong kỳ kế hoạch;

d) Dự kiến nguồn vốn để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong 05 năm;

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

6. Kế hoạch, nội dung phát triển nhà ở công vụ là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

Điều 42. Quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ

1. Việc quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo đề nghị của Bộ Xây dựng để bố trí cho đối tượng của cơ quan trung ương thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng để bố trí cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê;

c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng đến công tác tại địa phương thuê.

2. Đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này, người có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư quyết định đầu tư, quyết định chủ

đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 43. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ

1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng có đủ điều kiện được thuê mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này có thể mua, thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.

2. Trước khi lập dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định sau đây:

a) Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho đối tượng quy định tại các điểm a, e và g khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê, đối tượng của cơ quan trung ương quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê;

c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho đối tượng quy định tại điểm c và điểm đ khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê, đối tượng của địa phương quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê.

3. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư thì dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được thực hiện như sau:

a) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng của cơ quan trung ương thuê, trừ đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư hoặc Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định đầu tư nếu được Thủ tướng Chính phủ ủy quyền;

b) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng;

c) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư;

d) Nội dung chủ yếu của 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 nhà ở, chi phí có liên quan, nguồn vốn để 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 cơ quan có liên quan trong việc thực hiện dự án;

đ) Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở.

4. Việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Trường hợp thuê nhà ở để cho đối tượng của 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 đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; 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 để cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định; 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 chủ yếu của báo cáo 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, chi phí có liên quan, nguồn vốn để thuê nhà ở, cơ quan có trách nhiệm thanh toán tiền thuê, cơ quan ký hợp đồng thuê và thực hiện quản lý nhà ở sau khi thuê.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 44. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ

1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và căn hộ chung cư có tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng nhóm đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này.

2. Tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ theo đề nghị của Bộ Xây dựng.

Điều 45. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ

1. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm:

a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc trường hợp ở nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;

b) Cán bộ, công chức thuộc cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này được điều động, luân chuyển, biệt phái từ địa phương về cơ quan trung ương công tác giữ chức vụ từ Phó Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển, biệt phái từ cơ quan trung ương về địa phương công tác hoặc từ địa phương này đến địa phương khác để giữ chức vụ từ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên;

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

d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển, biệt phái theo yêu cầu quốc phòng, an ninh; công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo; trừ trường hợp pháp luật quy định đối tượng thuộc điểm này phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân;

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

e)¹¹ Tổng công trình sư theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo; nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia được cấp có thẩm quyền công nhận theo quy định khác của pháp luật có liên quan;

g) Căn cứ điều kiện thực tế, Thủ tướng Chính phủ quyết định đối tượng không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này được bố trí nhà ở công vụ theo đề nghị của Bộ Xây dựng trên cơ sở tổng hợp đề xuất của các Bộ, cơ quan, tổ chức ở trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

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

b) Đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này thì phải thuộc trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại địa phương nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở

¹¹ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 71 của Luật Khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo số 93/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2025.

bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu.

Chính phủ quy định chi tiết điểm này.

Điều 46. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ

1. Tính đúng, tính đủ 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 để làm nhà ở công vụ.

3. Giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này quyết định và được xem xét, điều chỉnh phù hợp với từng thời kỳ.

4. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì người thuê nhà ở công vụ trả tiền thuê nhà ở thấp hơn giá thuê nhà ở thương mại.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc xác định giá thuê nhà ở công vụ, trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ.

Điều 47. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ

1. Người thuê nhà ở công vụ có quyền sau đây:

a) Nhận bàn giao nhà ở và trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ;

b) Được sử dụng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian người được thuê nhà ở công vụ đảm nhận chức vụ, công tác;

c) Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời hư hỏng của nhà ở nếu không phải do lỗi của mình gây ra;

d) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật này;

đ) Quyền khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

2. Người thuê nhà ở công vụ có nghĩa vụ sau đây:

a) Sử dụng nhà ở công vụ vào mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở công vụ;

b) Giữ gìn nhà ở và trang thiết bị 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 chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;

đ) Trả lại nhà ở cho cơ quan, tổ chức được giao quản lý nhà ở công vụ trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày nghỉ hưu theo chế độ quy định tại quyết định nghỉ hưu hoặc kể từ ngày chuyển công tác đến địa phương khác theo quyết định chuyển công tác hoặc không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở công vụ hoặc không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật này. Quá thời hạn quy định tại điểm này mà người thuê không trả lại nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền cho thuê nhà ở công vụ quyết định thu hồi và cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 127 của Luật này. Việc thu hồi, cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ phải được thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng;

e) Khi trả lại nhà ở công vụ, người thuê phải bàn giao nhà ở và trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ;

g) Nghĩa vụ khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.

Mục 4

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 48. Bố trí nhà ở phục vụ tái định cư

1. Các hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm:

a) Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được tái định cư;

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

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

d) Người được tái định cư được thanh toán tiền để tự mua, thuê mua, thuê nhà ở;

đ) Bố trí nhà ở cho người được tái định cư trong dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Chương V của Luật này;

e) Bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chính phủ quy định đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; trình tự, thủ tục mua, thuê mua, thuê nhà ở phục vụ tái định cư.

Điều 49. Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

1. Việc bố trí nhà ở phục vụ tái định cư đối với trường hợp di dời đến nơi ở mới phải được thực hiện trước khi thu hồi, giải tỏa nhà ở, trừ trường hợp người dân tự nguyện bàn giao nhà ở trước khi được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có nhà ở bị thu hồi, giải tỏa và nhà đầu tư theo quy định của pháp luật; nhà ở phục vụ tái định cư

phải bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nhà ở bị thu hồi, giải tỏa.

2. Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác theo quy hoạch đã được phê duyệt tại đô thị loại I, tại phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì thực hiện bố trí nhà ở phục vụ tái định cư cho người có nhà ở bị giải tỏa theo một trong các hình thức quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 48 của Luật này nếu người dân có nhu cầu tái định cư tại đô thị loại I, tại phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt. Trường hợp người dân không có nhu cầu tái định cư tại đô thị loại I, tại phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt thì căn cứ điều kiện của địa phương, việc bố trí tái định cư được thực hiện theo một trong các hình thức quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật này.

Trường hợp tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội thì người được tái định cư được ưu tiên bố trí nhà ở xã hội.

3. Trường hợp giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác theo quy hoạch đã được phê duyệt tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này thì căn cứ điều kiện của địa phương và nhu cầu của người được tái định cư, việc bố trí tái định cư được thực hiện theo một trong các hình thức quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật này.

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

5. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (sau đây gọi chung là dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) thì việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này.

6. Trường hợp xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án thì phải lập và phê duyệt thành dự án riêng, không thực hiện dự án hỗn hợp với các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, trừ trường hợp dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc trường hợp được tái định cư.

7. Trường hợp thuộc diện được bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người được tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 50. Quỹ đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư

1. Việc bố trí diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ các yêu cầu quy định tại Điều 32 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Quỹ đất để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được xác định trong quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn¹² theo nguyên tắc quy định tại Điều 49 của Luật này.

3. Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 51. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này, việc quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư có sử dụng 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư không thuộc nguồn vốn quy định tại khoản 2 Điều này thì thẩm quyền quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định như sau:

a) Trường hợp xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án quan trọng quốc gia thì Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Trường hợp xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Trường hợp pháp luật quy định phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định đó.

4. Đối với trường hợp giải tỏa, phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại nhà chung cư thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật này.

¹² Cụm từ “quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Điều 52. Đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội phục vụ tái định cư

1. Đối với việc đặt hàng, mua nhà ở thương mại 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 đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở thương mại với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở với đơn vị được giao bố trí tái định cư và nhận bàn giao nhà ở từ đơn vị này;

b) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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. Người được bố trí tái định cư có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở theo hợp đồng mua nhà ở thương mại;

c) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người được bố trí tái định cư mua, thuê mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người được bố trí tái định cư mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

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

3. Chính phủ quy định chi tiết việc đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí 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 phục vụ tái định cư.

Điều 53. Yêu cầu đối với nhà ở phục vụ tái định cư

1. Nhà ở phục vụ tái định cư phải bảo đảm yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì phải bảo đảm yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 33 của Luật này. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được thay đổi thiết kế, diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) phục vụ tái định cư sau khi phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt.

3. Việc bàn giao nhà ở cho người được tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật này.

4. Tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở phục vụ tái định cư:

- a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư;
- b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được dùng bố trí tái định cư;
- c) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật.

5. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn.

Mục 5

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA CÁ NHÂN

Điều 54. Yêu cầu về phát triển nhà ở của cá nhân

1. Phải phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn¹³ và tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc, cảnh quan và không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với công trình xây dựng liền kề. Việc xây dựng, cải tạo nhà ở phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa. Việc xây dựng nhà ở trong dự án phải phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn¹⁴ của dự án đã được phê duyệt.

3. Cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của mình, được Nhà nước giao, bao gồm cả trường hợp giao đất do bồi thường về đất, đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước để cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.

Điều 55. Phương thức phát triển nhà ở của cá nhân

1. Cá nhân tại khu vực nông thôn thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:

¹³ Cụm từ “quy hoạch xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹⁴ Cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm h khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

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 giúp nhau xây dựng nhà ở.

2. Cá nhân tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng nhà ở theo phương thức quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này và phương thức sau đây:

a) Hợp tác để cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở hoặc để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này;

b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở bằng việc góp quyền sử dụng đất, góp vốn, 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 quyền sử dụng đất, góp vốn, nhân công, vật liệu, công sức, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thỏa thuận của nhóm hợp tác.

Điều 56. Trách nhiệm của cá nhân trong phát triển nhà ở

1. Tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng trong xây dựng, cải tạo nhà ở.

2. Tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở.

3. Bảo đảm an toàn cho người và tài sản của chủ sở hữu, người sử dụng công trình xây dựng 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. Cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ để bán, cho thuê mua, cho thuê còn phải thực hiện quy định tại Điều 57 của Luật này.

5. Trách nhiệm khác trong phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.

Điều 57. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê

1. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở trong các trường hợp sau đây thì phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

a) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ;

b) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.

2. Căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận theo quy

định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

b) Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân;

c) Đáp ứng điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

4. Trường hợp nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều này có căn hộ để bán, để cho thuê mua thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Việc quản lý vận hành nhà ở quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành (sau đây gọi chung là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư).

6. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương V

CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 58. Thời hạn sử dụng nhà chung cư

1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế quy định tại

khoản 1 Điều này hoặc chưa hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế nhưng bị hư hỏng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải chỉ đạo thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư theo quy định tại Điều 61 của Luật này.

4. Việc công bố nhà chung cư hết thời hạn sử dụng được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

Điều 59. Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ

1. Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Nhà chung cư đã hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 58 của Luật này và thuộc trường hợp phải phá dỡ;

b) Nhà chung cư chưa hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 58 của Luật này nhưng thuộc trường hợp phải phá dỡ.

2. Các trường hợp phải phá dỡ nhà chung cư bao gồm:

a) Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy, nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;

b) Nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;

c) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

d) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau đây: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn, quy 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 chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị;

đ) Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình sau đây: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại điểm c, điểm d khoản này nhưng thuộc khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ quy định tại khoản này theo quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn¹⁵ đã được phê duyệt.

Điều 60. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và nhà chung cư thuộc tài sản công

¹⁵ Cụm từ “quy hoạch xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này mà xây dựng lại theo quy hoạch đã được phê duyệt thì phải tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều này.

Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc một chủ sở hữu và không phải là tài sản công thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án, gắn với việc cải tạo, chỉnh trang đô thị, bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn¹⁶, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt.

Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này mà chưa có trong kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí chỗ ở tạm thời, thực hiện di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Sau khi thực hiện di dời, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bổ sung vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư của địa phương.

3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công và quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt mà tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tái định cư tại chỗ, trừ trường hợp không có nhu cầu. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền hoặc được bố trí tái định cư tại địa điểm khác trên cùng địa bàn xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là cấp xã), nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở phục vụ tái định cư thì được bố trí trên cùng địa bàn cấp huyện, trường hợp trên địa bàn cấp huyện không có nhà ở phục vụ tái định cư thì bố trí trên địa bàn lân cận, trừ trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Đối với nhà chung cư thuộc tài sản công mà người đang thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê sau khi xây dựng lại nhà chung cư thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có quyền lựa chọn hình thức bồi thường theo quy định tại khoản 7 Điều 70 của Luật này.

5. Người được tái định cư có quyền sở hữu đối với nhà ở tái định cư sau khi cải tạo, xây dựng lại theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời (sau đây gọi chung là phương án bồi thường, tái định cư) theo quy định tại Điều 71 của Luật này.

¹⁶ Cụm từ “quy hoạch xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

6. Trường hợp thực hiện cải tạo, xây dựng lại khu chung cư thuộc quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thực hiện một hoặc nhiều dự án nhưng phải bảo đảm kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tuân thủ quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn¹⁷ của toàn khu chung cư đã được phê duyệt.

7. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phê duyệt theo quy định tại Điều 65 của Luật này.

8. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được phân kỳ đầu tư khi thực hiện dự án nhưng phải phá dỡ để xây dựng lại các nhà chung cư quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 59 của Luật này trước, các nhà chung cư còn lại được thực hiện phá dỡ để xây dựng lại sau.

Phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xác định theo quy hoạch chi tiết hoặc trong nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

9. Việc quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 67 và Điều 69 của Luật này.

10. Việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp các chủ sở hữu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại khoản 11 Điều này.

11. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 68 của Luật này;

b) Dự án chỉ có diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phục vụ tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được toàn bộ chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm này được miễn các nghĩa vụ về thuế.

¹⁷ Cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm h khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

12. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách địa phương theo trình tự, thủ tục của pháp luật về ngân sách nhà nước để thực hiện các công việc sau đây:

- a) Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư thuộc tài sản công; kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư khác, trừ trường hợp nhà chung cư đó thuộc một chủ sở hữu và không phải là tài sản công;
- b) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- c) Tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- d) Thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sử dụng vốn ngân sách địa phương trên địa bàn.

13. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Luật này.

14. Chính phủ quy định chi tiết khoản 11 Điều này.

Điều 61. Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư được xây dựng trên địa bàn. Đối với khu chung cư thì thực hiện kiểm định, đánh giá toàn khu trước khi đưa vào kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quy định tại khoản này và đơn vị tham gia kiểm định trong việc thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Tổ chức được giao thực hiện kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư phải xác định rõ chất lượng nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này hoặc chưa phải phá dỡ trong báo cáo kết quả kiểm định gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định của Luật này.

3. Sau khi nhận được báo cáo kết quả kiểm định, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải xem xét, ban hành kết luận kiểm định chất lượng nhà chung cư. Kết luận kiểm định phải nêu rõ các nội dung kiểm định theo quy định của pháp luật về xây dựng và phải xác định nhà chung cư kiểm định chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ hoặc thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này; trường hợp nhà chung cư chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ thì trong kết luận kiểm định phải nêu rõ thời gian được tiếp tục sử dụng đến khi nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ.

4. Kết luận kiểm định phải được đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

Điều 62. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà chung cư thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sử dụng vốn từ ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn không thuộc quy định tại khoản 3 Điều này trong các trường hợp sau đây:

a) Toàn bộ nhà chung cư thuộc tài sản công;

b) Nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này, trừ trường hợp toàn bộ nhà chung cư đó thuộc một chủ sở hữu và không phải là tài sản công.

3. Đối với nhà ở thuộc tài sản công do cơ quan trung ương là đại diện chủ sở hữu, việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

Điều 63. Cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều 62 của Luật này được hưởng các cơ chế ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bao gồm: diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu, nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có), diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng, diện tích đất có công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông, hạ tầng xã hội và công trình khác, kể cả diện tích đất có tài sản công thuộc phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Được kinh doanh đối với diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư và diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bán căn hộ thuộc nhà chung cư được cải tạo, xây dựng lại trên diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu sau khi đã bố trí tái định cư.

Đối với phần diện tích được kinh doanh ngoài phạm vi được miễn, không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại điểm này và điểm a khoản

này, chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Được vay vốn theo quy định của pháp luật từ Quỹ phát triển đất, quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác; ứng trước kinh phí từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng; được thu tiền mua, tiền thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án để thực hiện dự án;

d) Được hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

đ) Ưu đãi về thuế, tín dụng và ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62 của Luật này được hưởng ưu đãi quy định tại điểm a và điểm đ khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết điểm a và điểm b khoản 1 Điều này.

Mục 2

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH

CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 64. Yêu cầu về quy hoạch để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và công bố công khai quy hoạch này theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn¹⁸, pháp luật về xây dựng.

2. Trong quy hoạch chi tiết dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải có chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch¹⁹, quy mô dân số hoặc xác định phần diện tích đất có thể chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng 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 nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án.

3. Căn cứ danh mục, địa điểm có nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại theo quy định của Luật này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết

¹⁸ Cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị” được thay thế bằng cụm từ “pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm e khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

¹⁹ Cụm từ “chỉ tiêu về sử dụng đất quy hoạch xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch” theo quy định tại điểm g khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

định giải pháp quy hoạch xây dựng lại cả khu chung cư hoặc giải pháp quy gom để thực hiện xây dựng lại một số nhà chung cư trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện hoặc cấp huyện lân cận nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

Trường hợp có nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ nhưng theo quy hoạch được phê duyệt không xây dựng lại nhà chung cư và không thực hiện được giải pháp quy gom theo quy định tại khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí ngân sách địa phương theo trình tự, thủ tục của pháp luật về ngân sách nhà nước để di dời, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư này và tổ chức đấu giá khu đất có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, trừ trường hợp Luật Đất đai quy định khác.

4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được thực hiện đồng thời với việc kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư.

Điều 65. Yêu cầu về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chung với kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh hoặc xây dựng, phê duyệt riêng để làm cơ sở thực hiện các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp xây dựng hoặc thuê đơn vị tư vấn theo quy định của pháp luật về đấu thầu để xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Việc phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi đã có kết luận kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.

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

5. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt, bao gồm cả kế hoạch điều chỉnh, phải được đăng tải công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư thuộc trường hợp cải tạo, xây dựng lại; được gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thuộc trường hợp cải tạo, xây dựng lại để thông báo cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và gửi đến Bộ Xây dựng.

Điều 66. Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Danh mục, địa điểm nhà chung cư, khu chung cư cần thực hiện cải tạo, xây dựng lại, trong đó phải xác định thời gian phá dỡ đối với từng loại nhà chung cư quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này.

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

2. Dự kiến nguồn vốn để thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư trên địa bàn;

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

Mục 3

QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Điều 67. Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư

1. Đối với nhà chung cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62 của Luật này thì việc quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

2. Đối với nhà chung cư không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì sau khi các chủ sở hữu nhà chung cư đã lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua Hội nghị nhà chung cư, nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm nộp hồ sơ và thực hiện trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 69 của Luật này mà không phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 69 của Luật này.

3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 68 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chuẩn bị hồ sơ và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 69 của Luật này, trừ trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 69 của Luật này.

4. Đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, nếu thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư có thẩm quyền điều chỉnh chủ trương đầu tư; trình tự, thủ tục điều chỉnh chủ

trương đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 69 của Luật này đối với nội dung điều chỉnh.

Điều 68. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với nhà chung cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62 của Luật này thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.

2. Đối với nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật này.

3. Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà không lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án trong thời hạn theo quy định của Chính phủ thì sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định sau đây:

a) Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện, tiêu chí theo quy định của Chính phủ;

b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này có quyền quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6, 7 và 8 Điều 38 của Luật này và được hưởng cơ chế ưu đãi quy định tại Điều 63 của Luật này.

5. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này có nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11 và 13 Điều 39 của Luật này và nghĩa vụ sau đây:

a) Bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

b) Thực hiện đầy đủ cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án; bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; bàn giao nhà ở kèm theo các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng và thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan;

c) Thực hiện phá dỡ nhà chung cư theo quy định tại Điều 75 của Luật này;

d) Bố trí chỗ ở tạm thời, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bị phá dỡ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt theo quy định của Luật này.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 69. Hồ sơ, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau đây: nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời gian, tiến độ thực hiện, đề xuất nhu cầu về sử dụng đất, đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có), thông tin về Giấy chứng nhận của các chủ sở hữu nhà chung cư, đề xuất ưu đãi đầu tư, biên bản lấy ý kiến về việc lựa chọn nhà đầu tư;

c) Phương án bồi thường, tái định cư đã được chủ sở hữu nhà chung cư thống nhất với nhà đầu tư;

d) Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ sở hữu nhà chung cư cho nhà đầu tư đối với trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật này;

đ) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư, tài liệu chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư;

e) Tài liệu liên quan khác (nếu có).

2. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất bao gồm:

a) Tờ trình đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;

b) Đề xuất dự án đầu tư gồm các nội dung chủ yếu sau đây: mục tiêu đầu tư, quy mô đầu tư, vốn đầu tư, địa điểm, thời gian, tiến độ thực hiện; thông tin về hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án, dự kiến nhu cầu sử dụng đất, đánh giá sơ bộ tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có); hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; cơ chế, chính sách ưu đãi;

c) Tài liệu liên quan khác (nếu có).

3. Trường hợp dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của Luật Đầu tư thì hồ sơ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

4. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Nhà đầu tư được các chủ sở hữu nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật này nộp hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm gửi lấy ý kiến thẩm định của các cơ quan nhà nước liên quan về nội dung dự án;

c) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị thẩm định, cơ quan được lấy ý kiến thẩm định có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

d) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư và chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thông báo rõ lý do.

5. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật này thực hiện theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lập hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này và gửi lấy ý kiến thẩm định của cơ quan nhà nước liên quan về nội dung dự án;

b) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được đề nghị thẩm định, cơ quan được lấy ý kiến thẩm định có ý kiến về nội dung thuộc phạm vi quản lý nhà nước gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Trong thời hạn 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập báo cáo thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ và báo cáo thẩm định, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư; trường hợp không chấp thuận thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản thông báo rõ lý do.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 4

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 70. Nguyên tắc lập phương án bồi thường, tái định cư

1. Việc lập, phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Trường hợp thực hiện dự án quy định tại khoản 1 Điều 68 của Luật này thì phương án bồi thường, tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công; đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều 68 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao tổ chức có trách nhiệm lập phương án bồi thường, tái định cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia đăng ký làm chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư lập phương án bồi thường, tái định cư để các chủ sở hữu nhà chung cư quyết định lựa chọn.

4. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời phải bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan và tuân thủ phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt. Diện tích căn hộ bố trí tái định cư không được thấp hơn diện tích căn hộ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư. Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời được xác định trong tổng mức đầu tư dự án.

5. Đối với nhà ở thuộc tài sản công mà được cải tạo, xây dựng lại thì người đang thuê nhà được bố trí thuê sau khi xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp không có nhu cầu thuê. Trường hợp nhà chung cư có sở hữu hỗn hợp của chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công và chủ sở hữu khác thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công được thỏa thuận với chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư về việc bồi thường bằng tiền hoặc bồi thường bằng nhà ở.

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

7. Hình thức bồi thường cho chủ sở hữu nhà chung cư được ghi rõ trong phương án bồi thường, tái định cư theo quy định sau đây:

a) Đối với nhà chung cư quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì chủ sở hữu nhà chung cư được lựa chọn hình thức bồi thường bằng nhà ở phục vụ tái định cư hoặc bồi thường bằng tiền tương đương với giá trị nhà ở phục vụ tái định cư trong trường hợp không có nhu cầu nhận nhà ở tái định cư;

b) Đối với nhà chung cư không thuộc quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này mà chủ sở hữu nhà chung cư không đóng góp kinh phí để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất có nhà chung cư theo tỷ lệ phần quyền sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm lập phương án bồi thường, tái định cư và phải chuyển giao quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; trường hợp nhà chung cư quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 59 của Luật này thì chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và giá trị còn lại của căn hộ theo quy định của Chính phủ.

8. Đối với phần diện tích khác không phải nhà chung cư nhưng thuộc khu

chung cư phải cải tạo, xây dựng lại thì chủ sở hữu được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định của Chính phủ.

Điều 71. Nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư

1. Phương án bồi thường, tái định cư có các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên của chủ đầu tư đối với trường hợp đã lựa chọn được chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

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

c) Vị trí, diện tích nhà chung cư được cải tạo, xây dựng lại; vị trí, diện tích nhà ở phục vụ tái định cư được bố trí;

d) Hình thức bố trí nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm bố trí nhà ở phục vụ tái định cư tại chỗ hoặc tại địa điểm khác hoặc mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn hoặc nhận tiền theo quy định của Luật này;

đ) Hệ số K diện tích căn hộ đối với nhà chung cư quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này; giá đất để tính bồi thường (nếu có); giá thuê nhà ở sau khi đầu tư xây dựng lại (nếu có);

e) Giá trị căn hộ được xác định sau khi quy đổi diện tích theo hệ số K quy định tại điểm đ khoản này; tiền đóng góp để xây dựng căn hộ theo tiến độ dự án hoặc nộp một lần sau khi bàn giao căn hộ đối với nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này; giá trị nhà ở phục vụ tái định cư trong trường hợp tái định cư tại địa điểm khác;

g) Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đối với trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật này;

h) Phương án xử lý đối với các căn hộ còn lại sau khi đã bố trí tái định cư;

i) Khoản tiền chênh lệch (nếu có) mà chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoặc chủ sở hữu phải thanh toán giữa giá trị nhà ở phục vụ tái định cư và giá trị nhà ở chủ sở hữu sẽ nhận theo phương án bồi thường, tái định cư;

k) 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 ở phục vụ tái định cư theo hình thức quy định tại điểm d khoản này;

l) Kinh phí hỗ trợ di dời, thuê nhà ở tạm thời và các kinh phí liên quan khác (nếu có);

m) Kinh phí bảo trì sau khi xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của Luật này;

n) Bồi thường, tái định cư đối với phần diện tích khác không phải là căn hộ chung cư (nếu có).

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư theo thẩm quyền và kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện đúng phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

Điều 72. Bố trí nhà ở phục vụ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời

1. Đối với trường hợp có quyền sở hữu nhà ở thì việc bố trí nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Trường hợp theo quy hoạch đã được phê duyệt tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư được bố trí tái định cư tại chỗ theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

Đối với nhà chung cư quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì các chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường theo hệ số K quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 71 của Luật này.

Đối với nhà chung cư không thuộc quy định tại khoản 10 Điều 2 của Luật này thì các chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp nhà chung cư thuộc quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62 của Luật này. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư được thỏa thuận nộp theo tiến độ dự án hoặc nộp một lần sau khi bàn giao căn hộ và được xác định trong phương án bồi thường, tái định cư;

b) Trường hợp theo quy hoạch đã được phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định tại khoản 4 Điều 60 của Luật này.

2. Đối với trường hợp thuê nhà ở thì việc bố trí tái định cư được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà; nếu đang thuê nhà ở thuộc tài sản công thì được bố trí thuê nhà ở sau khi hoàn thành việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp người thuê và đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có thỏa thuận khác.

3. Việc bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở hữu nhà chung cư chỉ áp dụng đối với trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở.

4. Chỗ ở tạm thời phải bảo đảm yêu cầu, điều kiện về hạ tầng phục vụ sinh hoạt cho các chủ sở hữu. Trường hợp đang thuê nhà ở thuộc tài sản công thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người thuê tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án.

Trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án.

Trường hợp quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời cho đến khi lựa

chọn được chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Sau khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án.

Trường hợp quy định tại điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 59 của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án.

5. Ngoài việc được bố trí tái định cư theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này, căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ kinh phí cho người được bố trí tái định cư từ nguồn ngân sách địa phương theo trình tự, thủ tục của pháp luật về ngân sách nhà nước.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, việc đầu tư xây dựng dự án; việc di dời, cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bố trí chỗ ở tạm thời; việc đóng góp kinh phí của các chủ sở hữu để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư.

Mục 5

DI DỜI, CƯỠNG CHẾ DI DỜI VÀ PHÁ DỠ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 73. Di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải ban hành quyết định di dời khẩn cấp và tổ chức di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thuộc trường hợp di dời đến chỗ ở tạm thời.

2. Đối với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 59 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định di dời theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

3. Quyết định di dời bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- a) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải di dời;
- b) Thời hạn di dời;
- c) Địa điểm bố trí chỗ ở tạm thời;
- d) Phương thức di dời;

đ) Kinh phí di dời bao gồm kinh phí di chuyển người, tài sản; kinh phí hỗ trợ thuê nhà ở tạm thời và chi phí liên quan khác (nếu có);

e) Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện quyết định di dời.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi quyết định di dời đến các chủ sở hữu,

người sử dụng nhà chung cư thuộc trường hợp phải di dời và đăng tải công khai quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư, các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương.

5. Các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện việc di dời theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

6. Kinh phí di dời được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì do ngân sách địa phương chi trả;

b) Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì được xác định trong tổng mức đầu tư dự án và do chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chi trả; chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí di dời cho cơ quan nhà nước trong trường hợp cơ quan nhà nước đã thực hiện di dời người dân ra khỏi nhà chung cư phải phá dỡ trước khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ kinh phí di dời từ nguồn ngân sách địa phương theo trình tự, thủ tục của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 74. Cường chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Quá thời hạn di dời theo quyết định di dời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh mà chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không thực hiện việc di dời thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế di dời.

2. Quyết định cưỡng chế di dời bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Tên và địa chỉ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải cưỡng chế di dời;

b) Thời gian thực hiện cưỡng chế di dời;

c) Địa điểm bố trí chỗ ở tạm thời;

d) Phương thức cưỡng chế di dời;

đ) Kinh phí thực hiện cưỡng chế di dời;

e) Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện cưỡng chế di dời.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cưỡng chế di dời theo quyết định cưỡng chế di dời của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Kinh phí cưỡng chế di dời được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 73 của Luật này thì do ngân sách địa phương chi trả;

b) Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 73 của Luật này thì được xác định trong tổng mức đầu tư dự án và do chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chi trả; chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cưỡng chế di dời cho cơ quan nhà nước trong trường hợp cơ quan nhà nước đã thực hiện cưỡng chế di dời người dân ra khỏi nhà chung cư phải phá dỡ trước khi lựa chọn được chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ kinh phí cưỡng chế di dời từ nguồn ngân sách địa phương theo trình tự, thủ tục của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 75. Phá dỡ nhà chung cư

1. Sau khi hoàn thành việc di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức phá dỡ nhà chung cư theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tự thực hiện việc phá dỡ nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức có năng lực về xây dựng để thực hiện việc phá dỡ;

b) Trước khi thực hiện phá dỡ, chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải lập phương án phá dỡ gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức thẩm định và phê duyệt. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được phương án phá dỡ theo đề nghị của chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thẩm định và phê duyệt phương án phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tổ chức thực hiện phá dỡ theo phương án phá dỡ đã được cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phê duyệt.

2. Trường hợp phải phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư để bảo đảm an toàn cho các công trình xây dựng xung quanh thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lập phương án phá dỡ, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định để tổ chức việc phá dỡ.

3. Kinh phí phá dỡ nhà chung cư được xác định trong tổng mức đầu tư dự án. Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí phá dỡ khẩn cấp quy định tại khoản 2 Điều này cho cơ quan nhà nước đã thực hiện phá dỡ khẩn cấp nhà chung cư.

4. Trình tự, thủ tục phá dỡ nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Chương VI CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 76. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.
2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.
3. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.
4. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.
5. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.
6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp.
7. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.
8. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.
9. Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật này, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này.
10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.
11. Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập.
12. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

Điều 77. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy

định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật này.

2. Hỗ trợ theo chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

3. Hỗ trợ tặng cho nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này chưa được hưởng chính sách quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Chính phủ quy định chi tiết khoản này.

6. Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật này được thuê nhà ở xã hội trong thời gian học tập.

7. Đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 76 của Luật này được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình trong khu công nghiệp đó thuê lại theo quy định tại Mục 3 Chương này.

8. Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy định tại Mục 3 Chương này.

Điều 78. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

a) Điều kiện về nhà ở: đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu; trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và

g khoản 1 Điều 45 của Luật này thì phải không đang ở nhà ở công vụ. Chính phủ quy định chi tiết điểm này;

b) Điều kiện về thu nhập: đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ; đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 76 của Luật này thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

2. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật này nếu thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định sau đây:

a) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội và đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng;

b) Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

4. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này để được hỗ trợ theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 76 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 93 của Luật này.

6. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ. Trường hợp thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập.

7. Đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 76 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho cá nhân là người lao động trong doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình thuê lại thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 93 của Luật này.

8. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật này được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: điều kiện về nhà ở quy định tại

điểm a khoản 1 Điều này, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 77 của Luật này, thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

Đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản này.

9. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật này; ban hành mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuộc phạm vi quản lý.

Điều 79. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở;
- b) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;
- c) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cộng đồng dân cư và Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- d) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;
- đ) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới;
- e) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn.

3. Quy định tại Mục 2 Chương này không áp dụng cho việc phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở, trừ trường hợp các mục 3, 4 và 5 Chương này có quy định dẫn chiếu áp dụng quy định tại Mục 2 Chương này.

Mục 2

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỂ BÁN, CHO THUÊ MUA, CHO THUÊ

Điều 80. Hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công để cho thuê, cho thuê mua.
2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này để bán, cho thuê mua, cho thuê.
3. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này.
4. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê.
5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.
6. Cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thuê.

Điều 81. Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 30 của Luật này.
2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này phải được đầu tư xây dựng trên đất để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật này và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này. Việc bàn giao nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật này.
3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Điều 82. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

1. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được quy định như sau:
 - a) Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được đầu tư xây dựng theo dự án, phù hợp

với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn²⁰ đã được phê duyệt. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;

c) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;

d) Trường hợp cá nhân xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 80 của Luật này thì có thể xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ hoặc nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật này.

2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 83. Đất để phát triển nhà ở xã hội

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, bao gồm: quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Đối với khu vực nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội.

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài

²⁰ Cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm h khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

4. Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này phải được bố trí theo đúng nhu cầu được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của các đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội quy định tại Luật này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

5. Căn cứ nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập dự toán ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành ngân sách để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án.

6. Đất để phát triển nhà ở xã hội theo dự án bao gồm:

- a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê;
- b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;
- c) Diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;
- d) Đất do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật này.

7. Cá nhân được sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này để xây dựng nhà ở xã hội.

8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.

Điều 84. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.

Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định áp dụng với dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.

3. Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 83 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và không thuộc trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện như sau:

a) Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện, tiêu chí theo quy định của Chính phủ;

b) Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai.

5. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này có quyền quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6, 7 và 8 Điều 38, khoản 2 Điều 85 và khoản 2 Điều 88 của Luật này.

6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này có nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11 và 13 Điều 39, khoản 3 Điều 81, khoản 4 Điều 87 của Luật này và nghĩa vụ sau đây:

a) Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật;

b) Thực hiện đầy đủ cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án; bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; bàn giao nhà ở kèm theo các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng và thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở theo đúng quy định

của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 85. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi quy định tại các điểm a, b, e, g và h khoản 2 Điều này.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;

b) Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế;

c) Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội;

d) Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này;

đ) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ;

e) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án;

g) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan;

h) Ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều này đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 của Luật này do chủ đầu tư đó trực tiếp đầu tư xây dựng.

4. Cá nhân được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều này để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội thuê.

5. Chính phủ quy định chi tiết các điểm c, d và đ khoản 2, khoản 3 Điều này.

Điều 86. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Trường hợp cho thuê nhà ở xã hội thì giá thuê được tính đủ kinh 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 xã hội 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; không tính kinh phí bảo trì do người thuê mua phải nộp.

3. Giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội không được tính các khoản ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 85 của Luật này.

4. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này quyết định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

5. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quyết định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn.

Điều 87. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn

1. Giá bán nhà ở xã hội được xác định như sau:

a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm: chi

phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; lợi nhuận định mức quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật này;

b) Không được tính các khoản ưu đãi quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 của Luật này và kinh phí bảo trì do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 152 của Luật này.

2. Giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở, do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

4. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội xây dựng phương án giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và trình cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

5. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 88. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở có sẵn. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi bán, cho thuê mua nhà ở không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản.

3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng phần móng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống đường giao

thông, cấp nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi tiết²¹, hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; đã giải chấp đối với trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công.

4. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Khu vực nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết²², hồ sơ thiết kế và tiến độ của dự án đã được phê duyệt; nếu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, cho thuê, trừ nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công;

c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 160 của Luật này.

5. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng để cho thuê chỉ phải thực hiện theo quy định tại Điều 56 của Luật này.

6. Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội hoặc 01 căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

7. Mỗi đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật này tại mỗi thời điểm chỉ được thuê 01 căn nhà ở xã hội. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này tại mỗi thời điểm chỉ được thuê 01 căn nhà ở xã hội hoặc 01 căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

8. Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở phục vụ vào mục đích ở cho bản thân và thành viên trong gia đình trong thời gian thuê, thuê mua; nếu bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

²¹ Cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết” theo quy định tại điểm i khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

²² Cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết” theo quy định tại điểm i khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

9. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được bán nhà ở này theo cơ chế thị trường sau 10 năm kể từ ngày nghiệm thu đưa vào sử dụng cho đối tượng có nhu cầu nếu dự án phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn²³ và quy định của pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và các khoản thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế. Đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 125 của Luật này.

10. Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật này về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

Việc xử lý tiền mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này; việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 89. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

1. Việc bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 88 của Luật này; việc bán nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này;

b) Việc mua bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này;

c) Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền ứng trước lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

d) Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản này;

đ) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư

²³ Cụm từ “quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;

e) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

2. Việc cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này và các quy định sau đây:

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

b) Bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho cơ quan quản lý nhà ở trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với cơ quan quản lý nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;

d) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở xã hội theo thời hạn quy định tại điểm a khoản này, bên thuê mua được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này.

3. Việc cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc cho thuê nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 88 của Luật này;

b) Việc cho thuê nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này;

c) Không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai. Trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 88 của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều

kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này; sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê.

4. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội.

Điều 90. Quản lý vận hành nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 125 của Luật này. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo thẩm quyền; trường hợp có từ 02 đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì được chọn áp dụng quy định của pháp luật về đấu thầu để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 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 quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.

3. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.

Mục 3

PHÁT TRIỂN NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

Điều 91. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp.

2. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.

Điều 92. Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.

Điều 93. Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và đang hoạt động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đó, phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này.

2. Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

3. Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thực hiện; trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho công nhân của mình thuê lại thì do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã đó thực hiện. Ban quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm kiểm tra theo thẩm quyền việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 94. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp²⁴, cơ quan có thẩm quyền quyết định việc bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đó. Khu đất để làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

²⁴ Cụm từ “quy hoạch xây dựng khu công nghiệp” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch khu công nghiệp” theo quy định tại điểm k khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường với khu sản xuất trong khu công nghiệp.

2. Chính phủ quy định điều kiện bảo đảm an toàn về môi trường, quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 95. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là loại dự án đầu tư xây dựng mới 01 công trình hoặc 01 cụm công trình nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- a) Phù hợp với quy hoạch khu công nghiệp²⁵;
- b) Đáp ứng nhu cầu về diện tích nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh;
- c) Bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục, thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng;
- d) Có hàng rào, lối đi riêng với các khu sản xuất trong khu công nghiệp, bảo đảm an ninh, an toàn;
- đ) Đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

3. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải được Ban quản lý khu công nghiệp chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư; quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 96. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Là loại nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn²⁶ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; ưu tiên áp dụng các công nghệ xây dựng mới nhằm giảm giá thành, tiết kiệm năng lượng.

²⁵ Cụm từ “quy hoạch xây dựng khu công nghiệp” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch khu công nghiệp” theo quy định tại điểm k khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

²⁶ Cụm từ “quy hoạch chi tiết xây dựng” được thay thế bằng cụm từ “quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn” theo quy định tại điểm h khoản 5 Điều 57 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Điều 97. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải xác định nhu cầu thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp gắn với khu công nghiệp đó.

2. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có thể tự đầu tư xây dựng hoặc cho doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê đất đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Điều 98. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho công nhân của mình thuê lại

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được ưu đãi theo quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 của Luật này và các ưu đãi sau đây:

a) Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp;

b) Chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho công nhân của mình thuê lại thì chi phí thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.

Điều 99. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Điều 100. Nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

1. Nguyên tắc cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp bao gồm:

a) Cá nhân là công nhân trong khu công nghiệp chỉ được thuê 01 nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trong cùng thời điểm và không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê;

b) Sau khi chấm dứt hợp đồng lao động thì người thuê nhà phải bàn giao lại nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho bên cho thuê;

c) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình thuê lại.

2. Bên cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng cá nhân là công nhân trong khu công nghiệp.

3. Việc quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 90 của Luật này.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê và quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Mục 4

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

Điều 101. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý.

Điều 102. Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu nhà ở đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thuộc phạm vi quản lý và gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để tổng hợp trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

Điều 103. Hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn đầu tư công để cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thuê, thuê mua.

2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này để cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua, thuê.

3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua, thuê.

Điều 104. Đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

Việc bố trí đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong quỹ

đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo quy định tại Điều 83 của Luật này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống, làm việc của đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.

Điều 105. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bao gồm dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này và yêu cầu khác theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với dự án thuộc phạm vi quản lý. Việc bàn giao nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật này.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

4. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 82 của Luật này.

Điều 106. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại khoản 4 Điều 84 của Luật này.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân quy định tại khoản 2 Điều này có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 84 của Luật này.

Điều 107. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn đầu tư công được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 85 của Luật này.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật này.

Điều 108. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thì việc xác định giá thuê, giá thuê mua thực hiện theo quy định tại Điều 86 của Luật này.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này thì việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 87 của Luật này.

Điều 109. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân

1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại Điều 88 và Điều 89 của Luật này.

2. Việc quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.

3. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Mục 5

**CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ VỀ NHÀ Ở CHO HỘ GIA ĐÌNH,
CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA NHÀ Ở**

Điều 110. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở

1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.

2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với 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 hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;
- d) Hỗ trợ tặng cho 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, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

4. Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này bao gồm:

- a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, đột nát;
- b) Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.

Điều 111. 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 nhà ở

1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

2. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

Chương VII

TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 112. Các nguồn vốn để phát triển nhà ở

- 1. Vốn chủ sở hữu của các tổ chức, cá nhân.
- 2. Vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này.
- 3. Vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 114 của Luật này.
- 4. Vốn đầu tư nước ngoài.
- 5. Nguồn tài chính công đoàn theo quy định của pháp luật về công đoàn.
- 6. Nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 113. Nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở

- 1. Nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở bao gồm:
 - a) Vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công;
 - b) Vốn từ công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn huy động từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác theo quy định của pháp luật.

2. Nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được Nhà nước sử dụng để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhà ở thuộc tài sản công khác theo quy định của Luật này.

Điều 114. Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở

1. Các hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở bao gồm:

- a) Huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của 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 quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này;
- d) Huy động thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;
- đ) Huy động thông qua vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội;
- e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam;
- g) Nguồn vốn hợp pháp khác.

2. Chính phủ quy định điều kiện của từng hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở.

Điều 115. Vốn để phát triển đối với từng loại nhà ở

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

- a) Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;
- b) Vốn huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân;
- c) Vốn huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật;
- d) Tiền mua, tiền thuê mua nhà ở trả trước, trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- đ) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Vốn để 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) Nguồn vốn hợp pháp khác.

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

a) Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;

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

c) Vốn của đối tượng thuộc trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội;

d) Vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này;

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

e) Nguồn tài chính công đoàn để thực hiện dự án quy định tại khoản 4 Điều 80 của Luật này;

g) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;

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

i) Nguồn vốn hợp pháp khác.

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

a) Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

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

c) Vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này;

d) Vốn từ Quỹ phát triển đất;

đ) Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật, vốn từ đóng góp của người được tái định cư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

e) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam;

g) Nguồn vốn hợp pháp khác.

5. Vốn để phát triển nhà ở của cá nhân bao gồm:

a) Vốn của cá nhân;

b) Vốn hợp tác giữa các 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) Nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 116. Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở

1. Việc huy động vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Huy động đúng hình thức;

b) Có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;

d) Tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;

đ) Tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp huy động nguồn vốn của Nhà nước theo quy định tại Điều 113 của Luật này thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công;

e) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc 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 đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

2. Việc 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.

3. Việc sử dụng vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có vốn được huy động;

b) Phải sử dụng vào mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác;

c) Việc bố trí và sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.

Điều 117. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội

1. Ngân hàng chính sách xã hội 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 chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ.

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

3. Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương VIII

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 118. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở

1. Lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở.
2. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử.
3. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công.
4. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở.

Điều 119. Lập hồ sơ nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công 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 120. Lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ 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 tài sản công có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở; đối với nhà chung cư thì việc bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

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 có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước 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 121. Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ sau khi đã bàn giao cho các chủ sở hữu theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; thực hiện quản lý, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ trong dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc của dự án đã được phê duyệt hoặc giao Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm quản lý.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở thì phải xây dựng theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Việc đặt tên dự án và các khu vực trong dự án thực hiện theo quy định tại Điều 33 của Luật này.

3. Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở 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, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở (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 khu nhà ở, nội quy quản lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả thù lao cho người tham gia Ban tự quản khu nhà ở và việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở không thuộc trường hợp Nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý.

5. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý khu vực nhà ở này theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể hỗ trợ kinh phí để Ban tự quản khu nhà ở chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ đối với khu nhà ở không thuộc trường hợp Nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý. Việc thực hiện công việc quy định tại khoản này do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đảm nhận; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện thì Ban tự quản khu nhà ở thuê đơn vị khác có năng lực thực hiện.

Điều 122. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, bao gồm cả nhà biệt thự là nhà ở 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 quốc gia hoặc cấp tỉnh;

b) Nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn. Hội đồng có trách nhiệm trình danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về kiến trúc, pháp luật về di sản văn hóa và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp nhà ở thuộc tài sản công thì còn phải thực hiện quy định tại Mục 2 Chương này; trường hợp là nhà biệt thự còn phải thực hiện quy định tại Điều 123 của Luật này.

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

Đối với nhà ở không thuộc tài sản công nhưng thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì căn cứ điều kiện 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, cải tạo nhưng phải giãn mật độ dân cư để bảo đảm giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử của nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất, lập dự án di dời, bố trí chỗ ở mới phục vụ giãn dân; hỗ trợ kinh phí để chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở di dời trước khi thực hiện bảo tồn, cải tạo nhà ở này.

Điều 123. Quản lý, sử dụng nhà biệt thự

1. Nhà biệt thự được phân thành 03 nhóm sau đây:

a) Nhà biệt thự nhóm một là nhà biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; nhà biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

b) Nhà biệt thự nhóm hai là nhà biệt thự không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này nhưng có giá trị về nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

c) Nhà biệt thự nhóm ba là nhà biệt thự không thuộc trường hợp 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) Nhà biệt thự phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về quy hoạch, pháp luật về kiến trúc và pháp luật về xây dựng; trường hợp có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa;

b) Đối với nhà biệt thự nhóm một phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài, bao gồm cả hình dáng kiến trúc; cấu trúc bên trong; mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao;

c) Đối với nhà biệt thự nhóm hai phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài.

Điều 124. Chuyển đổi công năng nhà ở

1. Các trường hợp được chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:

a) Chuyển đổi từ nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội;

b) Chuyển đổi từ nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội khi không còn nhu cầu sử dụng sang nhà ở phục vụ tái định cư;

c) Chuyển đổi nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này sang nhà ở công vụ hoặc sang nhà ở xã hội để cho thuê;

d) Trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng.

2. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, không gây thất thoát tài sản công;

b) Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của nhà ở được chuyển đổi;

c) Phải được Bộ Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 125. Việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công

1. Nhà ở thuộc tài sản công phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở phải đúng đối tượng, đủ điều kiện, theo đúng quy định của Luật này. Tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công sau khi trừ chi phí hợp lý phải được bố trí trong dự toán chi ngân sách dùng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

2. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê; đối với nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua, bán, trường hợp được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thì chỉ để cho thuê, cho thuê mua.

Trường hợp cần đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có thể lập đề án bán nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đang cho thuê, trừ trường hợp nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này, gửi Bộ Xây dựng thẩm định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định theo quy định của Chính phủ.

3. Việc cho thuê, bán nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này chỉ được thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng nhà ở đó theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và phải thuộc trường hợp được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này kể từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; nếu Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng thì thực hiện bán theo quy định về bán tài sản công của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

4. Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc trường hợp bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.

Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc trường hợp bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 127 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà ở 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 tình hình cụ thể để giải quyết cho mua, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.

5. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Do tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích;

b) Đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 113 của Luật này giao cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành nhà ở, đối với nhà chung cư thì đơn vị này phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành; trường hợp không có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở nhưng không có đủ điều kiện, năng lực quản lý vận hành thì đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành.

6. Việc quản lý, sử dụng nhà ở sau khi thu hồi được thực hiện theo quy định tại Điều 127 của Luật này.

Điều 126. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công

1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này chỉ được thuê nhà ở công vụ;

b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư;

d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó;

đ) Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê nhà ở xã hội.

2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật này;

b) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 hoặc khoản 8 Điều 78 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 của Luật này thì còn phải thuộc trường hợp chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 78 của Luật này.

Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật này thì được thuê nhà ở trong thời gian học tập;

c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư phải thuộc trường hợp 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 theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó, có giấy tờ chứng minh về việc được bố trí, sử dụng nhà ở và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này.

3. Thẩm quyền ký kết hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau:

a) Trường hợp thuê mua, mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc mua bán nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này thì hợp đồng được ký kết giữa bên thuê mua, bên mua với cơ quan được giao quản lý nhà ở;

b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư thì hợp đồng được ký kết giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư;

c) Trường hợp thuê nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì hợp đồng được ký kết giữa bên thuê với cơ quan được giao quản lý nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở đó;

d) Trường hợp là học sinh, sinh viên thì hợp đồng thuê được ký kết giữa bên thuê với cơ sở giáo dục hoặc cơ quan được giao quản lý nhà ở.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở, đối tượng, điều kiện được thuê, mua nhà ở, việc bán, cho thuê nhà ở, việc xác định giá thuê, giá bán nhà ở đối với nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này; việc xác định giá, quản lý tiền thuê được từ cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc tài sản công; việc miễn, giảm tiền cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công, tiền thuê, bán nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này; việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

Điều 127. Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công

1. Việc thu hồi nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê 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; người đang thuê nhà ở công vụ chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án;

e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không trả đủ tiền thuê nhà ở theo hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc trường hợp phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở thuộc trường hợp không bảo đảm an toàn trong sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua;

i) Bên thuê nhà ở công vụ được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại địa phương khác;

k) Chiếm dụng nhà ở trái pháp luật.

2. Người đang thuê, thuê mua, mua nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công quyết định cưỡng chế thu hồi. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày quyết định cưỡng chế thu hồi được ban hành.

Sau khi thu hồi nhà ở thì căn cứ trường hợp cụ thể, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chuyển đổi công năng hoặc tiếp tục quản lý, bố trí cho thuê, cho thuê mua, bán theo quy định của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công.

Mục 3

BẢO HIỂM, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở

Điều 128. Bảo hiểm nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích chủ sở hữu nhà ở mua bảo hiểm nhà ở theo quy định của pháp luật. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

2. Hình thức, mức đóng bảo hiểm và thời hạn bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đã đóng bảo hiểm theo quy định tại Điều này mà nhà ở đó bị cháy, nổ thì được bồi thường theo thỏa thuận bảo hiểm đã ký kết.

Điều 129. Bảo hành nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng trang thiết bị nhà ở phải bảo hành trang 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 trang 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 trang 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 130. Bảo trì nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Nội dung, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 122 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, pháp luật về quy hoạch và pháp luật về di sản văn hóa.

3. Chủ sở hữu nhà ở, 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 tài sản công thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 133 của Luật này.

Điều 131. Cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý.

2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc tài sản công thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 133 của Luật này.

3. Đối với nhà biệt thự quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về kiến trúc, pháp luật về di sản văn hóa; trường hợp pháp luật 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 là nhà ở cũ thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 123 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 nhà biệt thự 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;
- c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

Điều 132. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền bảo trì, 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 ở.

Điều 133. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng. Đối với việc bảo trì nhà chung cư thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công giao đơn vị đang quản lý vận hành thực hiện bảo trì nếu có đủ năng lực thực hiện bảo trì; trường hợp đơn vị này không có năng lực thực hiện bảo trì thì phải tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị có đủ năng lực thực hiện bảo trì.
2. Trường hợp cải tạo nhà ở thuộc tài sản công đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 132 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 tài sản công, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm thanh toán kinh phí cải tạo cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 134. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý; đối với nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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 kinh phí bảo trì được thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương IX của Luật này.

Điều 135. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:
 - a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do tổ chức, cá nhân có năng lực 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 cải tạo nhà ở 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) 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 chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;
 - b) Bồi thường cho tổ chức, cá nhân khác trong trường hợp gây thiệt hại;
 - c) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 4

PHÁ DỠ NHÀ Ở

Điều 136. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ

1. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ bao gồm:

a) Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai;

b) Nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này;

c) Nhà ở thuộc trường hợp phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được phê duyệt;

đ) Trường hợp phá dỡ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về xây dựng ngoài trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này.

2. Việc phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

Điều 137. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, 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 thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.

Điều 138. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở

1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.

2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.

3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp 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 về xây dựng thì chủ sở hữu, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình phải lập phương án phá dỡ trước khi thực hiện.

5. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở thuộc khu dân cư trong thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.

Điều 139. Cường chế phá dỡ nhà ở

1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 136 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở.

2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 136 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các điểm a, d và đ khoản 1 Điều 136 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 điểm a, b, d và đ khoản 1 Điều 136 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình phải chi trả kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở và chi phí có liên quan đến việc phá dỡ nhà ở;

b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình không chi trả kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở và chi phí có liên quan đến việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ nhà ở.

Điều 140. Chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở khi nhà ở bị phá dỡ

1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc trường hợp bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở được giải quyết theo chính sách về nhà ở phục vụ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư thì chỗ ở của chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ nhà ở được giải quyết theo quy định tại Điều 72 của Luật này.

Điều 141. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ nhà ở bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước ngày thực hiện phá dỡ nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp phá dỡ nhà ở 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 nhà ở và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ nhà ở và xây dựng lại. Thời gian phá dỡ nhà ở và xây dựng lại nhà ở 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 142. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

- a) Phần diện tích 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 của chủ sở hữu nhà chung cư;
- c) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, trừ các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng 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 và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư 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 trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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

trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

3. Các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu riêng, thuộc sở hữu chung quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư; trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không ghi rõ thì phần sở hữu riêng, sở hữu chung được xác định theo quy định tại Điều này.

Điều 143. Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư; phân hạng nhà chung cư

1. Diện tích sử dụng căn hộ, 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 căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) 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.

Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư.

2. Việc xác định cụ thể diện tích quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Việc phân hạng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 144. Chỗ để xe của nhà chung cư

1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư theo quy hoạch hoặc thiết kế được phê duyệt; trong thiết kế được phê duyệt phải xác định rõ khu vực để xe ô tô và khu vực để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật.

Khu vực sạc điện cho xe động cơ điện được bố trí theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

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 động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

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;

c) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bàn giao cho chủ sở hữu nhà chung cư bản vẽ mặt bằng khu vực để xe trên cơ sở hồ sơ dự án, thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng.

3. Giá dịch vụ trông giữ xe được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá.

4. Việc quản lý vận hành chỗ để xe được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Mục 2

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ VÀ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 145. Hội nghị nhà chung cư

1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự; đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư bao gồm chủ sở hữu nhà chung cư và người sử dụng nhà chung cư.

2. Hội nghị nhà chung cư phải tổ chức họp để quyết định các vấn đề 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. Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì có thể tổ chức họp trực tuyến hoặc kết hợp họp trực tiếp và họp trực tuyến.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau đây:

a) Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Thông qua, sửa đổi, bổ sung quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức thù lao của thành viên Ban quản trị nhà chung cư và chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư;

c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì; đối với nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật này mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ nhà chung cư các bên không có thỏa thuận về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc phân chia tỷ lệ kinh phí này;

d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp không còn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;

đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

g) 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 vấn đề quy định tại các điểm a, b và e khoản 3 Điều này. Trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công, Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định vấn đề quy định tại điểm b và điểm e khoản 3 Điều này.

5. Quyết định của Hội nghị nhà chung cư về 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 146. Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư 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 và có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Trường hợp nhà ở thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công hoặc cơ quan quản lý nhà ở thành lập Ban quản trị hoặc giao đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư này.

Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có con dấu, tài khoản để hoạt động và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 147 và Điều 148 của Luật này. Việc triệu tập họp Ban quản trị nhà chung cư, điều kiện họp, cách thức biểu quyết và các nội dung khác có liên quan được thực hiện theo quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được Hội nghị nhà chung cư thông qua.

4. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư.

5. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; xác định số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư; tách, nhập Ban quản trị nhà chung cư và hồ sơ, trình tự, thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư, cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 147. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây:

a) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì 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 chi phí khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

e) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao hồ sơ nhà chung cư; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư;

g) Thực hiện công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại điểm d và điểm g khoản 1 Điều này. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu khác thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại các điểm d, đ và g khoản 1 Điều này.

Điều 148. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, tài khoản để quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì; tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và cung cấp cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy chế thu, chi 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) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 145 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 149 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị nhà chung cư 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;

d) Lựa chọn, ký kết hợp đồng bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. 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;

đ) Đôn đốc, nhắc nhở chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu, 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;

e) 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;

g) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

- h) 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;
- i) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Thực hiện công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái quy định của pháp luật;
- l) Trách nhiệm khác theo 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 trách nhiệm quy định tại các điểm đ, e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.

3. Quyết định của Ban quản trị nhà chung cư vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Luật này, quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư thì không có giá trị pháp lý, trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà thành viên Ban quản trị nhà chung cư bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Quyết định của thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu lợi dụng quyền hạn, vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Luật này, quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, 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 theo quy định của pháp luật.

5. Trong trường hợp Ban quản trị nhà chung cư chấm dứt hoạt động mà Ban quản trị nhà chung cư mới chưa được công nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thực hiện trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư cho đến khi công nhận Ban quản trị nhà chung cư mới.

Mục 3

TỔ CHỨC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 149. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì phải do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 150 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 nhà chung cư 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 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 150. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Phải có các phòng, ban về kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường và bộ phận khác có liên quan để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Người quản lý, nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 151. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư.

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, 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 cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau:

a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở;

b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành và Hội nghị nhà chung cư thỏa thuận, thống nhất quyết định.

4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trong hợp đồng thuê nhà; trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều này.

5. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư 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 do các bên thỏa thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một nhà chung cư.

6. Đối với nhà chung cư chỉ có mục đích để ở, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều này.

7. 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 tài sản công trên địa bàn;

b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Mục 4**QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ
CỦA NHÀ CHUNG CƯ CÓ NHIỀU CHỦ SỞ HỮU****Điều 152. Kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu**

1. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bán, cho thuê mua thì người mua, thuê mua phải đóng kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ, phần diện tích bán, cho thuê mua này; khoản tiền này được tính riêng với tiền bán, tiền thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đóng kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 153. Quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm lập tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì theo quy định sau đây:

a) Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm mở

một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư để người mua, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nộp kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 152 của Luật này. Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày mở tài khoản, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì hạng mục, trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm sử dụng kinh phí của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để thực hiện việc bảo trì hạng mục, trang thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc bảo trì này;

b) Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, các bên phải ghi rõ trong hợp đồng thông tin về tài khoản đã mở theo quy định tại điểm a khoản này. Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 152 của Luật này vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; trường hợp không đóng kinh phí bảo trì thì không được bàn giao căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư đã mua, thuê mua; nếu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở vẫn bàn giao thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải nộp khoản kinh phí bảo trì đối với căn hộ, phần diện tích này.

2. Việc bàn giao kinh phí bảo trì 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 nhà chung cư có trách nhiệm mở tài khoản tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí bảo trì và có văn bản đề nghị chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì đã thu theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và Ban quản trị nhà chung cư phải thống nhất quyết toán số liệu kinh phí bảo trì để làm cơ sở bàn giao kinh phí bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Căn cứ số liệu quyết toán kinh phí bảo trì quy định tại điểm b khoản này, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì chuyển kinh phí này và lãi phát sinh từ kinh phí bảo trì sang tài khoản quản lý kinh phí do Ban quản trị nhà chung cư lập;

d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có trách nhiệm chuyển kinh phí quy định tại điểm c khoản này cho Ban quản trị nhà chung cư theo số liệu hai bên đã quyết toán. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì được khấu trừ vào kinh phí bảo trì.

3. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi.

4. Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư.

Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư.

Điều 154. Cường chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 153 của Luật này, Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì.

2. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

3. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dấu hiệu tội phạm thì Ủy ban nhân dân cấp huyện kiến nghị bằng văn bản và gửi kèm theo chứng cứ, tài liệu liên quan cho cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 155. Sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

1. Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì, thay thế các hạng mục, trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư theo kế hoạch bảo trì được Hội nghị nhà chung cư thông qua. Ban quản trị nhà chung cư không được sử dụng kinh phí bảo trì này vào mục đích quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác. Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định của Luật này mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

2. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phải có hóa đơn, chứng từ và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

3. Trường hợp sử dụng hết kinh phí bảo trì đã đóng thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất.

4. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà chung cư 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 chung cư, được quản lý vận hành độc lập thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc lập phụ lục hợp đồng về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì 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 của tòa nhà chung cư 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 153 của Luật này để quản lý, sử dụng;

b) Đối với phần kinh phí bảo trì của khu kinh doanh dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.

6. Đối với nhà chung cư không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật này thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất cử người đại diện quản lý tài khoản kinh phí bảo trì, việc sử dụng kinh phí bảo trì.

Mục 5

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG

KỸ THUẬT KHU VỰC CÓ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 156. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao

1. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư được đầu tư xây dựng theo dự án thuộc trường hợp phải bàn giao cho chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương hoặc do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý sau khi hoàn thành dự án phải được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt.

2. Đối với công trình thuộc trường hợp phải bàn giao thì sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm bàn giao các công trình này. Căn cứ tiến độ hoặc phân kỳ thực hiện dự án đã được phê duyệt, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể bàn giao toàn bộ hoặc bàn giao công trình riêng biệt cho chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương để quản lý.

Điều 157. Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao gửi cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận.

2. Cơ quan tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, khai thác, sử dụng; việc bàn giao, tiếp nhận phải được lập thành văn bản.

3. Trong thời gian chưa bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm bảo trì, quản lý vận hành, khai thác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.

Điều 158. Quản lý, khai thác, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao

1. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thuộc trường hợp phải bàn giao thì cơ quan tiếp nhận phải quản lý, khai thác, sử dụng theo đúng

mục tiêu, công năng của công trình và phải bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng, bảo đảm công trình này được vận hành và hoạt động bình thường.

Nhà nước có trách nhiệm bố trí ngân sách nhà nước để quản lý vận hành, bảo trì, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư do chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương đã nhận bàn giao.

2. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư không thuộc trường hợp phải bàn giao thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý, khai thác, bảo trì theo đúng mục tiêu, công năng của công trình, theo quy định của pháp luật và thỏa thuận với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bảo đảm công trình này được vận hành và hoạt động bình thường.

Chương X

GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 159. Giao dịch về nhà ở

Giao dịch về nhà ở bao gồm mua bán, thuê mua, thuê, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở.

Điều 160. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch

1. Giao dịch về mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo;

c) Đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

d) Không bị kê biên để thi hành án hoặc để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không thuộc trường hợp bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp ngăn chặn theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Không thuộc trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền;

e) 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, thuê mua, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; bán nhà ở trong trường hợp giải thể, phá sản;

b) Tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

c) Mua bán, thuê mua nhà ở có sẵn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trong các trường hợp sau đây: nhà ở thuộc tài sản công; nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư không thuộc tài sản công;

d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở;

đ) Nhận thừa kế nhà ở.

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 điều kiện quy định tại các điểm c, d và đ 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 nước, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 161. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở

1. Bên bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Bên mua, thuê mua, thuê nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự và thực hiện theo quy định sau đây:

a) Nếu là cá nhân trong nước thì không bắt buộc phải có đăng ký cư 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 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 cư trú tại nơi có nhà ở được giao dịch. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai.

3. Bên mua, thuê mua, thuê nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường hợp là tổ chức nước ngoài thì còn 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 còn 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 162. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở

1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, thuê

mua, thuê, 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 163 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì chỉ cần lập hợp đồng 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. Trường hợp 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 và có quyền nhận quyền sử dụng đất ở có nhà ở đó thì khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.

Điều 163. Hợp đồng về nhà ở

Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây:

1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên;
2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó.

Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phân sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu; trách nhiệm đóng, mức đóng kinh phí bảo trì và thông tin tài khoản nộp kinh phí bảo trì;

3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó;

4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở;

5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê mua, cho thuê, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn; thời hạn sở hữu đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn;

6. Quyền và nghĩa vụ của các bên.

Trường hợp thuê mua nhà ở thì phải ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên về việc sửa chữa hư hỏng của nhà ở trong quá trình thuê mua;

7. Cam kết của các bên;

8. Thỏa thuận khác;

9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng;

10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng;

11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.

Điều 164. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở

1. Trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở thì phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Đối với giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hoàn thành việc công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

2. Trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc tài sản công; mua bán, thuê mua nhà ở mà một bên là tổ chức, bao gồm: nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; thuê, mượn, ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Đối với 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 165. Giao dịch mua bán nhà ở

1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận theo quy định tại khoản

2 Điều này về việc bên bán thực hiện bán nhà ở trong một thời hạn nhất định cho bên mua.

2. Các bên mua bán nhà ở thỏa thuận các nội dung sau đây:

a) Thời hạn bên mua được sở hữu nhà ở; 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.

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 trong thời hạn được ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế, bên góp vốn;

b) Việc bàn giao lại nhà ở và người nhận bàn giao lại nhà ở sau khi hết thời hạn sở hữu;

c) Việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết thời hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở;

d) Thỏa thuận khác.

3. Trường hợp giao dịch mua bán nhà ở có thỏa thuận về thời hạn sở hữu thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ thời hạn sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận.

Điều 166. Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn

Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì xử lý như sau:

1. Trong thời hạn sở hữu nhà ở, bên mua nhà ở thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng;

2. Khi hết thời hạn sở hữu thì Giấy chứng nhận cấp cho bên mua không còn giá trị pháp lý. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho bên bán nhà ở.

Bên bán nhà ở hoặc người thừa kế hợp pháp của bên bán đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

3. Trường hợp chủ sở hữu lần đầu là tổ chức bị phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động thì nhà ở của tổ chức này được xử lý theo quy định của 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.

Trường hợp chủ sở hữu lần đầu là cá nhân chết mà không có người thừa kế hoặc người thừa kế không nhận lại nhà ở thì việc xác lập quyền sở hữu nhà ở thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự;

4. 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 quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở này; việc bàn giao lại nhà ở được thực hiện trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày xác định được chủ sở hữu nhà ở.

Điều 167. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần

1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở. Trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện 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 là tổ chức bị phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động thì quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động.

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 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 các bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.

Điều 168. Mua bán nhà ở đang cho thuê

1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà ở đang cho thuê, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự có quy định khác. 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 tài sản công thì thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương VIII của Luật này.

Điều 169. Mua trước nhà ở

Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc

gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.

Mục 3 **THUÊ NHÀ Ở**

Điều 170. Thời hạn thuê, giá thuê, cho thuê lại nhà ở

1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà ở 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 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 nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở trở xuống. 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 quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở.

4. Bên thuê có quyền cho thuê lại nhà ở mà mình đã thuê nếu được bên cho thuê đồng ý.

Điều 171. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở

1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc tài sản công thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 127 của Luật này.

2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc tài sản công thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng;

b) Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng;

c) Nhà ở cho thuê không còn;

d) Bên thuê nhà ở là cá nhân chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống;

đ) Bên thuê nhà ở là tổ chức giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động;

e) 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 trường hợp bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào mục đích khác.

Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc các bên có thỏa thuận khác;

g) Trường hợp quy định tại Điều 172 của Luật này.

Điều 172. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở

1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ 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 ở và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên cho thuê nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho thuê không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Bên thuê không trả đủ tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do đã được thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;

đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;

e) Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;

g) Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật này.

3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Bên cho thuê nhà ở không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng;

b) Bên cho thuê nhà ở 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 trong hợp đồng;

c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba.

4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo

bằng văn bản hoặc bằng hình thức khác theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; trường hợp vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Điều 173. Quyền tiếp tục thuê nhà ở

1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp thì thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Mục 4

THUÊ MUA NHÀ Ở

Điều 174. Thuê mua nhà ở

1. Việc thuê mua nhà ở phải lập thành hợp đồng có nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở do tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa tổ chức, cá nhân với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở thuộc tài sản công thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 126 của Luật này.

2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán đủ 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 bên thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở

1. Bên thuê mua nhà ở phải thực hiện quy định của Luật này, quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở.

Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên

thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này, điểm e và điểm h khoản 1 Điều 127, các điểm a, b, c, d và d khoản 2 Điều 176 của Luật này.

2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:

a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;

b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được từ hai phần ba thời hạn thuê mua trở lên thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán đủ số tiền còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nếu việc thuê mua chưa được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp là cá nhân thuộc đối tượng quy định tại Điều 76 của Luật này được tiếp tục thuê mua và thực hiện nghĩa vụ của người thuê mua nhà ở này theo hợp đồng đã ký trước đó;

c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc trường hợp 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 liên ngân hàng không kỳ hạn tại thời điểm hoàn trả;

d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc về Nhà nước theo quy định của Bộ luật Dân sự và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc trường hợp được thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của Luật này.

Điều 176. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua

1. Trường hợp thuê mua nhà ở thuộc tài sản công 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, c, e, g và h khoản 1 Điều 127 của Luật này.

2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không thuộc tài sản công 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) Sau khi ký kết hợp đồng thuê mua, bên thuê mua được xác định không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện được thuê mua theo quy định của Luật này;

c) Bên thuê mua không trả đủ tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên theo thỏa thuận trong hợp đồng mà không có lý do đã được thỏa thuận trong hợp đồng;

- d) Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua;
- đ) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua;
- e) Trường hợp quy định tại điểm c và điểm d khoản 2 Điều 175 của Luật này;
- g) Trường hợp khác quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Bên thuê mua nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.

Mục 5

TẶNG CHO, ĐỔI, GÓP VỐN, CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở

Điều 177. Tặng cho nhà ở

1. Việc tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau:

- a) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất;
- b) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình.

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 ít nhất 30 ngày về việc tặng cho nhà ở;
- b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Việc tặng cho nhà ở trong trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 178. Đổi nhà ở

1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau:

- a) Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất;
- b) Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình.

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 ít nhất 30 ngày về việc đổi nhà ở;

b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

c) Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Việc đổi nhà ở trong trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 179. Góp vốn bằng nhà ở

1. Điều kiện góp vốn bằng nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong 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 nội dung theo quy định tại Điều 163 của Luật này;

b) Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 160 của Luật này.

2. Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau:

a) Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất;

b) Trường hợp góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần chỉ được góp vốn bằng phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình.

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 ít nhất 30 ngày về việc góp vốn bằng nhà ở;

b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Việc góp vốn bằng nhà ở trong trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 180. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở

1. Trường hợp cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ phần nhà ở thuộc quyền 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.

2. Hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở được chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

- 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 là cá nhân chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án;
- d) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là tổ chức giải thể, phá sản hoặc chấm dứt hoạt động;
- đ) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc trường hợp đã có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.

Mục 6

THẾ CHẤP NHÀ Ở

Điều 181. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.

2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai thì thực hiện theo quy định tại Điều 183 của Luật này.

Điều 182. Thế chấp nhà ở đang cho thuê

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 và thông báo cho bên nhận thế chấp biết về việc nhà ở đang cho thuê. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp nhà ở đang cho thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 172 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.

Điều 183. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang

hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật này.

Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký 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. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Trường hợp huy động vốn góp, chủ đầu tư phải cung cấp cho bên góp vốn văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng góp vốn.

3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình, tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua, cải tạo, sửa chữa nhà ở đó.

Điều 184. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai

1. Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 trường hợp đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không thuộc phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp theo quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp đã giải chấp;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai do mua của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

2. Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai phải được thực hiện theo quy định của Luật này; trường hợp thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định của Luật này thì vô hiệu.

Điều 185. Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp

1. Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc xử lý tài sản thế chấp là một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; tổ chức nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và phải thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Mục 7

ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở

Điều 186. Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở

1. Ủy quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý nhà ở trong thời hạn được ủy quyền. Việc ủy quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối với nhà ở có sẵn.

2. Nội dung, thời hạn ủy quyền quản lý nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Bên ủy quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 187. Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Việc ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý.

2. Trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần, chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần có quyền ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác quản lý phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sở hữu chung khác; có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc ủy quyền quản lý nhà ở.

Điều 188. Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

Việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở.

Chương XI

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 189. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở

1. Xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.
2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách phát triển và quản lý nhà ở.
3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân cấp nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở; phân hạng nhà chung cư.
4. Thẩm định nội dung liên quan đến nhà ở trong quá trình quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc tài sản công; quản lý 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 nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.
9. Quản lý hoạt động dịch vụ công về nhà ở; ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở thuộc tài sản công.
10. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.
11. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

Điều 190. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước.
2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở.
3. Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở.
4. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương.

Điều 191. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng

1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án về lĩnh vực nhà ở.
2. Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền cơ chế, chính sách huy động nguồn lực cho đầu tư phát triển nhà ở; 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. Xây dựng, trình Chính phủ ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Điều 198 của Luật này.
3. Xác định chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội 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 cấp tỉnh.
4. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về nhà ở, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; ban hành mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc tài sản công.
5. Thực hiện một số nhiệm vụ về nhà ở công vụ sau đây:
 - a) Xây dựng, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đối tượng được sử dụng nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;
 - b) Thẩm định hoặc có ý kiến đối với nhu cầu về nhà ở công vụ, kế hoạch phát triển nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;
 - c) Tổ chức tạo lập, quản lý vận hành, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương theo phân công của Thủ tướng Chính phủ.
6. Hướng dẫn việc kiểm định, đánh giá các yếu tố để xác định chất lượng nhà chung cư theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.
7. Thẩm định nội dung liên quan đến nhà ở đối với 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.

8. Chấp thuận hoặc báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định của Luật này.

9. Kiểm tra việc dành quỹ đất và sự phù hợp của việc bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong các quy hoạch quy định tại Điều 32 của Luật này; kiểm tra chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.

10. Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và tình hình thực tế, xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư chương trình mục tiêu quốc gia có nội dung hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại Điều 76 của Luật này; tổ chức chỉ đạo thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia có nội dung hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội.

11. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc tài sản công của cơ quan trung ương theo quy định của Luật này.

12. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia.

13. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở trong phạm vi quản lý.

14. Quy định chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư. Công khai danh mục đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

15. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi,²⁷ kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở theo thẩm quyền.

16. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

17. Thực hiện nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

Điều 192.²⁸ (được bãi bỏ)

Điều 193. Đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở

1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở

²⁷ Cụm từ “theo dõi,” được bỏ theo quy định tại điểm p khoản 1 Điều 62 của Luật Thanh tra số 84/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

²⁸ Điều này được bãi bỏ theo quy định tại điểm p khoản 1 Điều 62 của Luật Thanh tra số 84/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở.

2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành chương trình, nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở trên phạm vi cả nước.

Chương XII

GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

VÀ XỬ LÝ VI PHẠM PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

Điều 194. Giải quyết tranh chấp về nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải.

2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà ở, quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công được giải quyết như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý;

b) Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý, trừ nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giải quyết đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý;

d) Tòa án giải quyết 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 do Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở đó hoặc Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.

Điều 195. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở

Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Chương XIII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH²⁹

Điều 196. Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật có liên quan

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 19 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 72/2020/QH14, Luật số 03/2022/QH15, Luật số 05/2022/QH15, Luật số 08/2022/QH15, Luật số 09/2022/QH15, Luật số 20/2023/QH15 và Luật số 26/2023/QH15 như sau:

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

²⁹ Điều 5 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 quy định như sau:

“Điều 5. Hiệu lực thi hành

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.”.

Điều 58 của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

“Điều 58. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

2. Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14 và Điều 29 của Luật số 35/2018/QH14 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.”.

Điều 63 của Luật Thanh tra số 84/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

“Điều 63. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

2. Luật Thanh tra số 11/2022/QH15 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 64 của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết các điều, khoản được giao và hướng dẫn thực hiện Luật này.”.

Khoản 1 Điều 9 của Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

“1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.”.

Điều 72 của Luật Khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo số 93/2025/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 quy định như sau:

“Điều 72. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 10 năm 2025, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các điều 15, 61, 62, 63, 64, 65 và 66 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

3. Luật Khoa học và công nghệ số 29/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 28/2018/QH14 và Luật số 07/2022/QH15 (sau đây gọi chung là Luật Khoa học và Công nghệ số 29/2013/QH13) hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 6, 8 và 9 Điều 73 của Luật này.”.

nghệ cao, khu chức năng thuộc khu kinh tế; đối với khu công nghiệp có xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp còn phải thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 3 của Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 72/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 như sau:

“4. Việc quản lý, sử dụng vốn đầu tư của Nhà nước tại doanh nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp. Việc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở.”.

Điều 197. Hiệu lực thi hành

1.³⁰ Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1, các điểm a, c, đ, e và g khoản 2, khoản 3, các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 5 Điều 198 của Luật này.

3. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định tại văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở ban hành trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành là nhà ở thuộc tài sản công.

Điều 198. Quy định chuyển tiếp

1. Quy định chuyển tiếp đối với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được thông qua, phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành như sau:

a) Tiếp tục thực hiện theo nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt; trường hợp phải điều chỉnh thì thực hiện theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này.

Trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã thông qua chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa phê duyệt chương trình thì thực hiện phê duyệt theo nội dung chương trình đã được Hội đồng nhân dân thông qua. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh nhưng chưa phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh thì phải xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này; trường hợp nội dung của kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh không phù

³⁰ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 2 của Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

hợp với chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt thì điều chỉnh nội dung của chương trình theo quy định của Luật này;

b) Trường hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà nội dung của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh có thay đổi do nhu cầu nhà ở tăng thêm đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này theo đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được điều chỉnh một lần theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

2. Quy định chuyển tiếp đối với phát triển nhà ở như sau:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật thì được tiếp tục thực hiện theo văn bản đó;

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 và điểm d khoản 5 Điều này;

c) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Luật này, văn bản pháp luật mới được ban hành quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định mới cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư;

d) Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư mà đang làm thủ tục công nhận chủ đầu tư nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản công nhận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định của Luật này;

đ) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ đã có quyết định đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản đã được quyết định;

e) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án, quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt;

g) Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 46 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15, trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận cho từng căn hộ trong nhà ở đó thì chủ sở hữu của căn hộ này tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Trường hợp nhà ở quy định tại khoản này đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa được cấp Giấy chứng nhận và hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thì được đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành và pháp luật về đất đai.

Trường hợp nhà ở quy định tại khoản này không đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định khác của pháp luật có liên quan trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan tại thời điểm xảy ra hành vi vi phạm; không cấp Giấy chứng nhận riêng cho từng căn hộ trong nhà ở này; việc xử lý giao dịch về nhà ở thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự.

3. Quy định chuyển tiếp đối với việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư như sau:

a) Đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, cơ quan có thẩm quyền chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư thì tiếp tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Việc triển khai thực hiện dự án được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Đối với hồ sơ hợp lệ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; hồ sơ hợp lệ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì tiếp tục được giải quyết theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

c) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã bồi thường theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2015 hoặc theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt theo quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 và các văn bản quy định chi

tiết, hướng dẫn thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt, trừ trường hợp có diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc bồi thường đối với phần diện tích nhà, đất, công trình xây dựng chưa đưa vào phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật này;

d) Đối với nhà chung cư cũ mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã ban hành hệ số K bồi thường diện tích sử dụng căn hộ áp dụng cho dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng hệ số K này để xác định việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các chủ sở hữu nhà chung cư.

4. Quy định chuyển tiếp đối với quản lý, sử dụng nhà chung cư như sau:

a) Đối với nhà chung cư được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật không có yêu cầu phải bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật thì chủ đầu tư có trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng, bảo trì, khai thác, bảo đảm công trình hạ tầng kỹ thuật này được sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế; trường hợp có yêu cầu phải bàn giao nhưng chưa bàn giao thì phải bàn giao để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này;

b) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật tại khu vực nhà chung cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật không có yêu cầu phải bàn giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng, bảo trì, khai thác, bảo đảm công trình hạ tầng kỹ thuật này được sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế; trường hợp có yêu cầu phải bàn giao nhưng chưa bàn giao thì phải bàn giao để quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này.

5. Quy định chuyển tiếp đối với quy định tại Chương VI của Luật này như sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư, đã có văn bản lựa chọn chủ đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, nội dung dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện nghĩa vụ dành một phần diện

tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt;

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được triển khai thực hiện mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành, chủ đầu tư dự án chưa thực hiện nghĩa vụ dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án tiếp tục thực hiện nghĩa vụ này theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

d) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đang trong giai đoạn lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mà chưa ban hành văn bản lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

đ) Đối với trường hợp bán nhà ở xã hội phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn chưa nộp tiền sử dụng đất thì tiếp tục nộp tiền theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

e) Việc đăng ký hồ sơ, xét duyệt hồ sơ, thẩm định giá, ký hợp đồng, mua bán, cho thuê mua, cho thuê, bán lại nhà ở xã hội đang thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện xong thì tiếp tục áp dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành;

g) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã dành diện tích nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 40/2019/QH14, Luật số 61/2020/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 64/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15 nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa cho thuê được thì được bán, cho thuê mua quỹ nhà ở này theo quy định của Luật này.

6. Đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải thông tin theo quy định của pháp luật về nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải làm thủ tục đề nghị có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật này, trừ trường hợp có thay đổi về thông tin, nội dung cung cấp dịch vụ hoặc không đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật này.

7. Hộ gia đình đã sở hữu nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, việc tham gia quan hệ pháp luật về nhà

vận hành nhà chung cư theo quy định của Luật này, trừ trường hợp có thay đổi về thông tin, nội dung cung cấp dịch vụ hoặc không đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật này.

7. Hộ gia đình đã sở hữu nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành, việc tham gia quan hệ pháp luật về nhà ở được thực hiện với tư cách cá nhân là thành viên hộ gia đình sở hữu nhà ở; có quyền và nghĩa vụ của cá nhân là chủ sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này.

VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

Số: /VBHN-VPQH

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Cục KTVB và QLXLVPHC, Bộ Tư pháp (để đăng trên CSDL Quốc gia về VBPL);
- Vụ Thông tin, VPQH (để đăng trên Cổng thông tin điện tử của Quốc hội);
- Vụ Chuyển đổi số, VPQH (để đăng trên trang nội bộ Intranet);
- Lưu: HC, TH. 

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày tháng 8 năm 2025

CHỦ NHIỆM



Lê Quang Tùng