

DỰ THẢO
(ngày 12/9/2026)

LUẬT NHÀ Ở

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật Nhà ở.*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG Mục 1 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, 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 thương mại* là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thị trường.
3. *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.

4. *Nhà ở cho thuê* là nhà ở được tạo lập để cho hộ gia đình, cá nhân thuê sử dụng vào mục đích ở theo hợp đồng thuê nhà ở.

5. *Nhà ở chính sách* là nhà ở được Nhà nước đầu tư, tạo lập hoặc hỗ trợ tạo lập để giải quyết chỗ ở cho đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật này.

6. *Nhà ở xã hội* là một loại nhà ở chính sách, được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho các đối tượng theo quy định của Luật này.

7. *Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp* là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp *chỉ* 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.

8. *Nhà lưu trú cho chuyên gia, người lao động ngoài khu công nghiệp* là công trình xây dựng do doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập đầu tư xây dựng theo quy định của Luật này để bố trí cho chuyên gia, người lao động, viên chức của mình ở trong thời gian làm việc.

9. *Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân* là một loại nhà ở chính sách, được đầu tư xây dựng theo dự án 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 phục vụ tái định cư* là một loại nhà ở chính sách, được đầu tư xây dựng theo dự án 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.

11. *Nhà ở riêng lẻ* là nhà ở xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt *được* sử dụng *hợp pháp* 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.

12. *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.

13. *Nhà chung cư cũ* là nhà chung cư được đầu tư xây dựng từ năm 1994 trở về trước.

14. *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.

15. *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.

16. *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.

17. *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.

18. *Phát triển nhà ở* là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại nhà ở.

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

20. *Bảo trì nhà ở* là việc bảo đảm và duy trì sự làm việc bình thường, an toàn của công trình theo quy định của thiết kế trong quá trình khai thác, sử dụng.

21. *Thời hạn sử dụng nhà chung cư* là thời hạn sử dụng công trình, được xác định và nêu trong hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định pháp luật về xây dựng và được tính từ khi nhà chung cư được đưa vào khai thác, sử dụng.

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

23. *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.

24. *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.

25. *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.

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

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

28. *Quỹ nhà ở* là tổ chức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập mới hoặc tổ chức lại hoặc giao quỹ tài chính hiện có để đầu tư xây dựng, tạo lập và quản lý quỹ nhà ở cho thuê, có tư cách pháp nhân và hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận theo quy định của Luật này.

29. *Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia* là hệ thống các quan điểm, mục tiêu, chỉ tiêu, nhiệm vụ và giải pháp để phát triển các loại hình nhà ở trên phạm vi cả nước theo từng giai đoạn.

30. *Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh* là hệ thống các định hướng, mục tiêu, chỉ tiêu, phân bố phát triển các loại hình nhà ở, dự kiến nguồn lực, nhiệm vụ

và giải pháp phát triển nhà ở của địa phương để cụ thể hóa chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

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. 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.
4. 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.
5. 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) Tự ý thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực;
 - c) Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở, trừ trường hợp cho thuê để ở hoặc lưu trú;
 - d) Gây mất an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư, bao gồm cả trường hợp quản lý, sử dụng chỗ để xe điện, khu vực sạc xe điện, khu vực đổi pin trong nhà chung cư không đúng quy định; 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.
6. 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.

Mục 2

CHIẾN LƯỢC, CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 4. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

1. Căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia
 - a) Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; quy hoạch tổng thể quốc gia;

- b) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước;
- c) Kết quả thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia kỳ trước; hiện trạng nhà ở;

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

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

- a) Quan điểm phát triển nhà ở;
- b) Định hướng phân bổ nhà ở gắn với phát triển đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, định hướng phát triển giao thông công cộng (TOD), phân bổ dân cư;
- c) Mục tiêu phát triển các loại hình nhà ở, trong đó chỉ tiêu phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách, diện tích nhà ở bình quân đầu người phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn;
- d) Nhiệm vụ và giải pháp để thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;
- đ) 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.

3. 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.

4. Cơ quan quản lý nhà ở trung ương 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.

Điều 5. Chương trình 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 tỉnh;
- c) Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- d) 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. Nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:

- a) Hiện trạng và dự báo nhu cầu về nhà ở;
- b) Mục tiêu, chỉ tiêu phát triển của các loại hình nhà ở theo dự án;
- c) Dự kiến khu vực, diện tích đất để phát triển dự án nhà ở trong kỳ chương trình;
- d) Dự kiến nhu cầu về vốn để phát triển nhà ở;

đ) Giải pháp để thực hiện chương trình.

3. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung của chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh do:

- a) Điều chỉnh hoặc phê duyệt quy hoạch tỉnh;
- b) Thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh;
- c) Các trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng và phê duyệt chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này để thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia làm căn cứ phát triển nhà ở tại địa phương.

5. Kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, kỳ đầu chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo kỳ của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 3

YÊU CẦU CHUNG VỀ PHÁT TRIỂN, QUẢN LÝ NHÀ Ở

Điều 6. Phát triển nhà ở và dự án nhà ở

1. Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở theo bốn loại, gồm: nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở cho thuê và nhà ở chính sách, trong đó:

a) Phát triển nhà ở để hướng tới mục tiêu 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; bên cạnh nhà ở để bán Nhà nước ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách; có chính sách hỗ trợ nhà ở cho cán bộ cao cấp của Đảng và Nhà nước;

b) Tạo quỹ đất ở trên cơ sở quy hoạch phát triển nhà ở thông qua phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy hoạch xây dựng khu chức năng; Nhà nước giữ vai trò chủ đạo trong việc tạo lập quỹ nhà ở cho thuê bằng nguồn vốn ngân sách;

c) 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 tiên tiến, vật liệu xây dựng mới, thân thiện với môi trường, vật liệu phát thải thấp và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách về phát triển nhà ở; có cơ chế chính sách ưu đãi để thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở cho thuê dài hạn;

d) 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; đối với các địa phương miền núi có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì có chính sách hỗ trợ nghiên cứu và ứng dụng vật liệu tại chỗ; có chính sách khuyến khích phát triển nhà ở tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải khí nhà kính;

đ) 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.

2. Việc phát triển nhà ở phải đáp ứng các yêu cầu chung sau đây:

a) Phát triển nhà ở phải đặt trong mối liên hệ liên ngành, liên cấp, liên vùng, gắn với quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, giao thông công cộng, thị trường lao động và quản lý dân cư, 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;

b) Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch đô thị và nông thôn, 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;

c) 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;

d) Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, trong đó ưu tiên phát triển nhà chung cư, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường; phát triển chủ yếu nhà chung cư để cho thuê tại các khu vực đô thị, khu vực phát triển theo mô hình TOD, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất và các khu vực tập trung đông dân cư. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án;

đ) Tại các phường 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 trên địa bàn cấp xã hoặc từng dự án theo quy định của Chính phủ;

e) 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;

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

3. Việc phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Phù hợp với chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Chính phủ;

b) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có nhu cầu đặt tên dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được nêu trong chủ trương đầu tư hoặc 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;

c) Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp 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 hoặc nội dung dự án được phê duyệt. 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;

d) Dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở phải xác định rõ mục tiêu xây dựng nhà ở chính để áp dụng quy định pháp luật tương ứng theo quy định của Chính phủ;

đ) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị có nhà ở 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 và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; xác định trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng;

e) Việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án phải đáp ứng điều kiện theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan. 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;

g) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở có áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm tài nguyên, công trình xanh hoặc đô thị thông minh thì phải đáp ứng 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.

Điều 7. 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, trừ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để đầu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở, khu đô thị đa chức năng, đa mục tiêu có nhà ở;

e) Dự án 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 2 Chương III của Luật này.

Điều 8. 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 đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Đối với các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở cho thuê thì thủ tục quy hoạch, xây dựng, đất đai của dự án được thực hiện tuần tự hoặc đồng thời nhiều thủ tục theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

3. Chính phủ quy định các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

CHƯƠNG II

SỞ HỮU NHÀ Ở

Mục 1

QUYỀN, NGHĨA VỤ, ĐIỀU KIỆN SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 9. 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 10 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật.

3. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hóa, trừ trường hợp thực hiện theo pháp luật về trưng mua, trưng dụng.

Điều 10. 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 trong nước, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đáp ứng điều kiện và thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư trong nước theo quy định của Luật Đầu tư;

b) Cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là công dân Việt Nam);

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

d) Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại Điều 19 của Luật này;

đ) Công dân Việt Nam đồng thời có quốc tịch nước ngoài cư trú trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam sử dụng quốc tịch Việt Nam khi giao dịch mua bán, thuê mua nhà ở tại Việt Nam thì được ứng xử như công dân Việt Nam quy định tại điểm b khoản này.

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

a) Tổ chức quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, công dân Việt Nam 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 gốc 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 Điều 19 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 11. 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 10 của Luật này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản 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. Hồ sơ, 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. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà ở, cấp công trình 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.

3. 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 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai. 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 thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; 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 12. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 của Luật này, công dân Việt Nam, người gốc 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 gốc 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; nhà chung cư quy định tại khoản 13 Điều 2 của Luật này thuộc diện phải phá dỡ thì chủ sở hữu được quyền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại Chương VII của Luật này; nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại khoản 13 Điều 2 của Luật này nhưng phải phá dỡ thì chủ sở hữu được tiếp tục thực hiện quyền sử dụng diện tích đất có nhà chung cư theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và các pháp luật khác có liên quan;

g) Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 9 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 22 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 13. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 của Luật này, công dân Việt Nam, người gốc 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 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 gốc 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;

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) Các chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ quy định tại Điều 85 của Luật này có nghĩa vụ chấp hành việc di dời, phá dỡ, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng và các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này;

k) 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 23 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 17 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 14. 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 là kể từ thời điểm bên mua, 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.

Quyền sở hữu nhà chung cư, gồm quyền sở hữu của chủ sở hữu đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư được xác lập theo quy định tại khoản này cho đến khi nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định tại Điều 85 của Luật này.

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.

Mục 2

NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 15. Nhà ở thuộc tài sản công

Nhà ở thuộc tài sản công bao gồm:

1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều 96 của Luật này.

3. 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.

4. Nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 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.

5. Nhà ở của chủ sở hữu khác được tặng cho hoặc chuyển thành sở hữu toàn dân theo quy định của pháp luật không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Chính phủ quy định chi tiết khoản 4 Điều này.

Điều 16. Đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công

1. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương (sau đây gọi chung là cơ quan trung ương) là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở thuộc tài sản công do cơ quan đó đang quản lý.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở do địa phương quản lý và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.

Điều 17. Trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công

1. Đối với nhà ở thuộc tài sản công quy định tại Điều 15 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, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- b) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở, đơn vị bảo trì nhà ở;
- c) Quyết định việc quản lý vận hành, 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 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. Đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công quy định tại khoản 1 Điều này có thể phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc giao cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã, 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 18. 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 19 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. Chính phủ quy định chi tiết về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh làm cơ sở để địa phương xác định và công khai 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 19. 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 kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu

tư thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam thì được sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đáp ứng điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư, 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) được sở hữu căn hộ chung cư 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 18 của Luật này.

3. Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu căn hộ chung cư thông qua mua, thuê mua 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 18 của Luật này.

4. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu căn hộ chung cư thông qua mua, thuê mua của tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định của khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 20. 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 khoản 1 Điều 19 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 khoản 2 Điều 19 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động hoặc thành lập tại Việt Nam 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 khoản 3, khoản 4 Điều 19 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 21. 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 khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 19 của Luật này chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư.

2. Trường hợp dự án có nhiều tòa nhà chung cư thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu tại mỗi tòa nhà chung cư không quá số lượng căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 22. 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 khoản 1 Điều 19 của Luật này được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 12 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở.

2. Tổ chức quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 19 của Luật này có quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở theo quy định tại Điều 12 của Luật này 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 21 của Luật này và được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

b) Trường hợp được tặng cho, được thừa kế nhà ở vượt quá số lượng nhà ở quy định tại Điều 21 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh quy định tại Điều 18 của Luật này thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở;

c) 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.

Trường hợp Giấy chứng nhận đầu tư không quy định thời hạn hoạt động thì tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở cho đến khi chấm dứt hoạt động nhưng không quá 50 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận; sau thời hạn 50 năm mà tổ chức nước ngoài vẫn được hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư thì được gia hạn một lần nhưng không quá 50 năm.

3. Cá nhân quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 19 của Luật này có quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở theo quy định tại Điều 12 của Luật này nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Tuân thủ các quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều này;

b) 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 theo thời hạn sử dụng còn lại của nhà chung cư nhưng 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 các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam.

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

4. Xử lý quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài trước khi hết thời hạn sở hữu nhà ở như sau:

a) Tổ chức 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; trường hợp hết thời hạn sở hữu mà chưa thực hiện tặng cho hoặc bán nhà ở này thì xử lý theo quy định tại khoản 4 Điều 24 của Luật này;

b) Cá nhân có thể trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền tặng cho, bán hoặc để thừa kế nhà ở này cho đối tượng thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; trường hợp hết thời hạn sở hữu mà chưa thực hiện tặng cho, bán hoặc để thừa kế nhà ở này thì xử lý theo quy định tại khoản 4 Điều 24 của Luật này;

Trường hợp bên được tặng cho, mua nhà ở là đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 10 của Luật này thì có các quyền quy định tại khoản 1 Điều 12 của Luật này.

Trường hợp để thừa kế nhà ở theo quy định tại khoản này thì chỉ được thừa kế trong thời hạn sở hữu còn lại.

5. Chính phủ quy định chi tiết 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 23. 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 khoản 1 Điều 19 của Luật này có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 13 của Luật này.

2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 19 của Luật này có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như tổ chức quy định tại điểm a khoản 1 Điều 10 của Luật này, 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 Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở theo quy định của Chính phủ 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 gốc 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 gốc 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 được xử lý theo quy định tại khoản 4 Điều 24 của Luật này.

Điều 24. 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 khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 19 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Điều 21 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 18 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;

c) Cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có tài sản chung là nhà ở thì sau khi ly hôn nếu cá nhân nước ngoài được phân chia tài sản theo quy định của pháp luật thì chỉ được hưởng giá trị về nhà ở đó.

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.

4. Xử lý nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài khi hết thời hạn sở hữu quy định tại khoản 4 Điều 22 hoặc bị buộc xuất cảnh, trục xuất, bị buộc chấm dứt hoạt động tại Việt Nam quy định tại điểm d khoản 2 Điều 23 như sau:

a) Chủ sở hữu có quyền trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác theo quy định để thực hiện bán hoặc tặng cho nhà ở cho đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này;

b) Khi hết thời hạn theo quy định mà chủ sở hữu không thực hiện việc chuyển quyền sở hữu nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền thu hồi nhà ở này để tổ chức bán đấu giá nhà ở theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản;

c) Trường hợp nhà ở đang được thế chấp thì việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm và pháp luật về các tổ chức tín dụng.

5. Chính phủ quy định chi tiết điểm a và điểm b khoản 4 Điều này.

CHƯƠNG III

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Mục 1

NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Điều 25. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án theo quy định tại Điều 6 của Luật này và phải thực hiện nghĩa vụ về nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thực hiện nghĩa vụ nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội thông qua việc dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc bố trí quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án 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 cho thuê, nhà ở xã hội.

3. Việc đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan.

4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2, khoản 3 Điều này.

Điều 26. 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 là 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, đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án như sau:

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

b) Có quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được lựa chọn thông qua một trong các hình thức sau đây:

- a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;
- b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đấu thầu;
- c) Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

3. Trường hợp liên danh nhà đầu tư được chấp thuận theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật đấu thầu, pháp luật đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì các nhà đầu tư này có thể trực tiếp làm chủ đầu tư thực hiện dự án hoặc ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Chính phủ.

Điều 27. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại

1. Quyền của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại:

a) Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình triển khai thực hiện dự án;

b) 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;

c) 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 hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) 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;

đ) 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;

e) 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 của Luật này và pháp luật về đất đai;

g) Được hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật (nếu có);

h) Quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

a) 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;

b) 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; thực hiện 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;

c) 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;

d) 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. Bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn mà không phải là nhà đầu tư được chấp thuận để thực hiện dự án thì không được 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;

đ) 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;

e) Nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

g) 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;

h) 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;

i) 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;

k) Nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 25 của Luật này;

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

Mục 2

NHÀ Ở CỦA CÁ NHÂN

Điều 28. Yêu cầu về phát triển nhà ở của cá nhân

1. 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, bảo vệ, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh và cảnh quan văn hóa của di tích. Việc xây dựng nhà ở trong dự án phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt.

2. 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.

3. Chính phủ quy định chi tiết các phương thức phát triển nhà ở của cá nhân.

Điều 29. 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 30 của Luật này.

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

Điều 30. 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 hợp pháp xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ để cho thuê thì việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định sau đây:

a) 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;

b) 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.

2. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở hợp pháp xây dựng nhà ở để bán thì phải lập dự án và 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.

3. Căn hộ quy định tại khoản 2 Điều này được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Việc quản lý vận hành nhà ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương IV

NHÀ CHO THUÊ

Mục 1

NHÀ Ở CHO THUÊ ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BẰNG VỐN CỦA NHÀ NƯỚC

Điều 31. Đối tượng được thuê nhà ở

1. Đối tượng được thuê nhà ở là công dân Việt Nam có khó khăn về nhà ở hoặc có nhu cầu thuê nhà ở.

2. Trường hợp số người đăng ký thuê vượt quá số lượng nhà ở, việc xét ưu tiên được thực hiện theo thứ tự sau đây:

- a) Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ;
- b) Người khuyết tật;
- c) Người cao tuổi;
- d) Hộ gia đình có nhà ở bị thu hồi, phá dỡ mà chưa được bố trí tái định cư;
- đ) Chuyên gia, nhà khoa học được hưởng ưu đãi về nhà ở theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo;
- e) Người có từ 02 con đẻ trở lên;
- g) Đối tượng ưu tiên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, nhưng không được làm giảm thứ tự ưu tiên của các đối tượng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này.

Điều 32. Hình thức và nguồn vốn phát triển

1. Nhà nước đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở cho thuê theo dự án thông qua Quỹ nhà ở.

2. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê bằng nguồn tài chính công đoàn cho đoàn viên công đoàn, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội.

3. Nguồn vốn của Quỹ nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều này được hình thành từ nguồn ngân sách nhà nước cấp, tiền trích từ số tiền tương đương giá trị

quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, từ tiền bán nhà ở thuộc tài sản công, từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất của quỹ đất dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và nguồn huy động hợp pháp khác.

Chính phủ quy định chi tiết về nguyên tắc thành lập, nguồn vốn, địa vị pháp lý, hoạt động, đầu tư xây dựng, tạo lập nhà ở của Quỹ nhà ở.

Điều 33. Đất để phát triển nhà ở cho thuê

1. Cơ quan có thẩm quyền trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn phải dành quỹ đất để phát triển nhà ở cho thuê tại các khu vực phường thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; khu vực định hướng phát triển giao thông công cộng; khu vực gần khu công nghiệp, khu chế xuất; khu vực gần các trường đại học, cao đẳng.

2. Đất để phát triển nhà ở cho thuê bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê;

b) Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 25 của Luật này;

c) Các loại đất khác phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn để xây dựng nhà ở cho thuê.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn vốn đầu tư công, nguồn vốn chi thường xuyên, nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công, quy định khác của pháp luật để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tạo quỹ đất phát triển nhà ở cho thuê.

Điều 34. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng bằng vốn của Quỹ nhà ở thì việc xác định chủ đầu tư dự án 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 bằng nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư dự án 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. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

a) Được hưởng các chính sách hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

b) Được chấm dứt hợp đồng, thu hồi nhà ở khi bên thuê nhà ở vi phạm hợp đồng hoặc khi hết thời hạn hợp đồng; định kỳ rà soát điều kiện của người thuê nhà ở tại dự án để tiếp tục cho thuê hoặc chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định;

c) Có nghĩa vụ đầu tư xây dựng, tổ chức quản lý vận hành, bảo trì nhà ở cho thuê và công trình hạ tầng bảo đảm chất lượng, tiến độ theo nội dung dự án đã được phê duyệt, an toàn, vệ sinh môi trường và phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật;

d) Thực hiện công khai giá thuê, việc điều chỉnh giá, chi phí dịch vụ, tiền đặt cọc và điều kiện chấm dứt hợp đồng;

đ) Cập nhật thông tin về dự án, quỹ nhà, đối tượng thuê, hợp đồng và tình trạng sử dụng vào hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

e) Chịu trách nhiệm bảo đảm thực hiện dự án đúng tiến độ, chất lượng;

g) Quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng bằng vốn của Quỹ nhà ở thì được hưởng chính sách hỗ trợ sau:

a) Dành một phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại của dự án để cho thuê để tạo nguồn thu phục vụ cho việc quản lý vận hành, bảo dưỡng, bảo trì dự án;

b) Ngân sách Nhà nước cấp bù phần kinh phí quản lý vận hành nhà ở trong trường hợp tiền thuê nhà, tiền cho thuê sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại trong dự án và nguồn thu hợp pháp khác không đủ bù đắp chi phí.

2. Việc cấp bù quy định tại điểm b khoản 1 Điều này từ nguồn chi thường xuyên và đáp ứng các điều kiện theo quy định của Chính phủ.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê bằng nguồn tài chính công đoàn được hưởng ưu đãi quy định tại các khoản 1, 2, 5, 6 và 9 Điều 42 của Luật này.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 36. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 7 của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Đảm bảo các yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng;

b) Được đầu tư xây dựng trên đất để phát triển nhà ở cho thuê quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Luật này;

c) Thời gian thu hồi vốn của dự án theo thời hạn hoạt động của dự án;

d) Tại các phường thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, nhà ở cho thuê là nhà chung cư. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về loại hình nhà ở cho thuê bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và đáp ứng thực trạng của địa phương;

e) Quy chuẩn, tiêu chuẩn, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án nhà ở cho thuê thực hiện như đối với dự án nhà ở xã hội.

3. Việc quyết định, chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê thực hiện như sau:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng bằng vốn của Quỹ nhà ở thì thực hiện theo pháp luật về đầu tư công;

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn được thực hiện theo quy định áp dụng với dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

4. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Luật này.

5. Việc lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng để thực hiện các gói thầu thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê được áp dụng hình thức chỉ định thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Điều 37. Cho thuê và quản lý, sử dụng nhà ở cho thuê

1. Chủ đầu tư thực hiện cho thuê nhà ở ổn định, lâu dài trên cơ sở thỏa thuận thông qua hợp đồng cho thuê nhà ở.

2. Quỹ nhà ở trực tiếp quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê đơn vị quản lý vận hành để thực hiện quản lý vận hành nhà ở; trường hợp quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có đủ điều kiện theo quy định pháp luật về nhà ở.

Chi phí quản lý vận hành nhà ở do người thuê nhà chi trả trực tiếp cho đơn vị quản lý vận hành. Quỹ nhà ở chi trả chi phí quản lý vận hành đối với nhà ở chưa cho thuê được.

3. Giá cho thuê đối với dự án đầu tư xây dựng bằng vốn của Quỹ nhà ở được xác định trên nguyên tắc tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê, kinh phí bảo trì nhà ở, thuế phí, lệ phí theo quy định.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện thực tế quyết định giá cho thuê.

4. Nguồn thu để quản lý, vận hành đối với dự án đầu tư xây dựng bằng vốn của Quỹ nhà ở, bao gồm:

a) Tiền thuê nhà;

b) Các khoản thu từ việc cho thuê diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại;

c) Nguồn hỗ trợ từ ngân sách Nhà nước (nếu có);

d) Các khoản thu hợp pháp khác phát sinh từ hoạt động quản lý, khai thác nhà ở theo quy định của pháp luật.

5. Nguồn chi để quản lý, vận hành đối với dự án đầu tư xây dựng bằng vốn của Quỹ nhà ở, bao gồm:

- a) Chi phí quản lý vận hành nhà ở;
- b) Chi phí quản lý cho thuê;
- c) Chi phí bảo trì, sửa chữa, bảo hiểm nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án;
- d) Các khoản chi hợp pháp khác phục vụ quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật.

6. Nguồn hoàn vốn đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng bằng vốn của Quỹ nhà ở được bố trí từ tiền thuê nhà sau khi trừ thuế phí, lệ phí theo quy định và kinh phí trích lại để bảo trì nhà ở theo quy định của Luật này.

7. Nguyên tắc sử dụng nguồn thu từ tiền thuê nhà ở, cho thuê từ diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại:

- a) Nguồn thu từ tiền thuê nhà ở được ưu tiên sử dụng để bảo trì, quản lý vận hành và hoàn vốn đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều này;
- b) Nguồn thu từ cho thuê diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại được sử dụng để bù đắp kinh phí quản lý vận hành nhà ở, phần còn lại được sử dụng để bù đắp, giảm giá cho thuê.

8. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều này, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quyết định giá thuê nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn; 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.

9. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

NHÀ Ở CHO THUÊ ĐƯỢC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHÔNG BẰNG VỐN CỦA NHÀ NƯỚC

Điều 38. Đối tượng được thuê nhà ở

- 1. Đối tượng được thuê nhà ở, bao gồm:
 - a) Các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 31 của Luật này;
 - b) Cá nhân nước ngoài là chuyên gia, nhà khoa học, người lao động có hợp đồng lao động.
- 2. Thứ tự ưu tiên thuê nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật này.

Điều 39. Hình thức phát triển nhà ở cho thuê

Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê theo dự án do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên

hiệp hợp tác xã bỏ vốn đầu tư.

Điều 40. Đất để phát triển và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê

1. Đất để phát triển nhà ở cho thuê, bao gồm:

a) Đất được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Luật này;

b) Đất mà doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã đang có quyền sử dụng đất hoặc có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê thực hiện theo quy định tại các khoản 1 và 2 Điều 36 của Luật này.

3. Trong giai đoạn chuẩn bị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê, vị trí khu đất để đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc có yêu cầu điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì không phải thực hiện thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết. Các chỉ tiêu sử dụng đất, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan tại quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hoặc quy hoạch chung đã được phê duyệt đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu được sử dụng thay thế nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.

Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết thực hiện theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Các nội dung không quy định tại khoản 3 Điều này thì thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Luật này.

Điều 41. Chủ đầu tư dự án

1. Lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê thông qua hình thức giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu theo quy định của Luật này.

2. Điều kiện giao chủ đầu tư là nhà đầu tư đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư, tiêu chí ưu tiên giao chủ đầu tư bao gồm: năng lực tài chính để thực hiện dự án; kinh nghiệm đã thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở; tiêu chí khác theo quy định của Chính phủ.

3. Quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Trường hợp dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê theo quy định 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 cho thuê, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này.

Chủ đầu tư được hưởng ưu đãi quy định tại Điều 42 của Luật này đối với phần diện tích đất dành để xây dựng nhà ở cho thuê.

5. Chủ đầu tư dự án có các quyền sau đây:

a) Có các quyền quy định tại các điểm a, b, c, đ, e, g và h khoản 1 Điều 27 của Luật này;

b) Có các quyền quy định tại Điều 42 của Luật này và điểm b khoản 1 Điều 70 của Luật này;

c) Được chuyển nhượng một phần dự án đối với phần diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán quy định tại điểm a khoản 3 Điều 42 của Luật này theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

6. Chủ đầu tư dự án có các nghĩa vụ sau đây:

a) Có các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 27 của Luật này;

b) Đối với phần diện tích nhà ở thương mại để bán thì không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở;

c) Khi bán, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án thì việc bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

d) Duy trì mục đích cho thuê đối với phần nhà ở được hưởng ưu đãi trong suốt thời hạn hoạt động của dự án;

đ) Cập nhật thông tin về dự án, quỹ nhà, đối tượng thuê, hợp đồng và tình trạng sử dụng vào hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

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

Điều 42. Ưu đãi chủ đầu tư dự án

1. 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 khoản 3 Điều này.

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

3. Được dành một tỷ lệ diện tích đất ở, sàn nhà ở trong dự án để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán, công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy định sau:

a) Trường hợp quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt bố trí quỹ đất riêng thì chủ đầu tư được đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán, công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích 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 đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất này, trừ trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng hoặc góp vốn phần diện tích đất này thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Trường hợp quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng nhà ở thương mại, công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì chủ đầu tư được dành một tỷ lệ diện tích sàn nhà ở để kinh doanh dịch vụ, thương mại, bao gồm cả nhà ở thương mại để bán và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích sàn này.

Trường hợp chủ đầu tư bán diện tích sàn nhà ở thương mại, chuyển nhượng hoặc góp vốn phần diện tích sàn kinh doanh dịch vụ, thương mại thì phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích sàn này theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Được vay vốn với lãi suất ưu đãi tại tổ chức tín dụng; vay vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước tại Ngân hàng Phát triển Việt Nam theo quy định của pháp luật.

5. 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.

6. Ủy ban 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 cho thuê trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan.

7. Trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất do thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất thì số tiền chủ đầu tư đã chi trả để thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư nhưng không vượt quá số tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất được xác định theo bảng giá đất của loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của loại đất đã nhận chuyển quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển quyền.

8. Trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư được Nhà nước hoàn trả hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư nhưng không vượt quá số tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất được xác định theo bảng giá đất của loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở;

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

10. Chính phủ quy định chi tiết các khoản 3 và 4 Điều này.

Điều 43. Cho thuê và quản lý, sử dụng nhà ở cho thuê

1. Chủ đầu tư cho thuê nhà ở ổn định, lâu dài hoặc có thời hạn trên cơ sở

thỏa thuận thông qua hợp đồng cho thuê nhà ở; công khai giá cho thuê, việc điều chỉnh giá, chi phí dịch vụ, tiền đặt cọc và điều kiện chấm dứt hợp đồng.

2. Giá cho thuê do chủ đầu tư thỏa thuận với bên thuê và xác định trên nguyên tắc tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng, kinh phí bảo trì, chi phí vận hành, thuế phí, lệ phí theo quy định, chi phí hợp lý, hợp lệ khác, lợi nhuận theo phương án kinh doanh và không bao gồm các khoản ưu đãi, hỗ trợ của nhà nước.

3. Nhà cho thuê do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tự tổ chức quản lý vận hành 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 cho thuê đó.

4. Bên thuê được sử dụng nhà ở an toàn, liên tục trong thời hạn hợp đồng; được yêu cầu sửa chữa, bảo trì; được tiếp tục thực hiện hợp đồng khi dự án hoặc nhà ở chuyển giao cho chủ sở hữu, đơn vị quản lý khác, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục cho thuê, hợp đồng mẫu, phương pháp xây dựng khung giá cho thuê.

Mục 3

NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN TRONG KHU CÔNG NGHIỆP

Điều 44. Đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân

1. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân bao gồm:

a) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp bao gồm cả công nhân, người lao động là người nước ngoài;

b) 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;

c) Doanh nghiệp sản xuất được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân, người lao động của mình ở, bao gồm cả công nhân, người lao động là người nước ngoài.

2. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân thực hiện theo các quy định sau đây:

a) Đối tượng là công nhân, người lao động để được thuê nhà lưu trú công nhân 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 nơi đối tượng đó đang làm việc;

b) Đối tượng là doanh nghiệp để được thuê nhà lưu trú công nhân phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và đang hoạt động sản xuất, kinh doanh

trong khu công nghiệp đó, phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 45. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân

1. Căn cứ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu công nghiệp cơ quan có thẩm quyền quyết định việc bố trí quỹ đất trong khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại 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 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 46. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân là loại dự án đầu tư xây dựng mới 01 công trình hoặc 01 cụm công trình nhà lưu trú công nhân.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân để cho thuê phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng khu công nghiệp;
- b) Đáp ứng nhu cầu về diện tích nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp được xác định trong chương trình 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 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.

4. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Là loại nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; ưu tiên áp dụng các công nghệ xây dựng mới nhằm giảm giá thành, tiết kiệm năng lượng.

Điều 47. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân

1. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải xác định nhu cầu thuê nhà lưu trú công nhân 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 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.

Điều 48. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân

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

2. Chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân 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.

3. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân để cho công nhân của mình thuê lại thì chi phí thuê nhà lưu trú công nhân được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.

Điều 49. Giá cho thuê và quản lý cho thuê nhà lưu trú công nhân

1. Đối với nhà lưu trú công nhân cho thuê thì giá thuê do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

2. Việc cho thuê nhà lưu trú công nhân phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

a) Cá nhân là công nhân, người lao động 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 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 để cho cá nhân là công nhân, người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình thuê lại;

d) Bên cho thuê nhà lưu trú công nhân chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng cá nhân là công nhân, người lao động trong khu công nghiệp;

đ) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho người lao động của mình ở theo quy định của Luật này; không được cho thuê lại, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Chi phí thuê nhà lưu trú được tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh hoặc chi hợp pháp khác theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về thuế và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Việc quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 43 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

NHÀ LƯU TRÚ CHO CHUYÊN GIA, NGƯỜI LAO ĐỘNG NGOÀI KHU CÔNG NGHIỆP

Điều 50. Đối tượng được bố trí nhà lưu trú

1. Đối tượng được bố trí nhà lưu trú ngoài khu công nghiệp là chuyên gia, người lao động, bao gồm cả chuyên gia, người lao động là người nước ngoài và cán bộ, viên chức đang làm việc tại doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập có nhà lưu trú.

2. Nhà lưu trú chỉ được sử dụng để bố trí đúng đối tượng trong thời gian làm việc; không được bán, cho thuê mua, chuyển nhượng hoặc bố trí cho tổ chức, cá nhân không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 51. Thủ tục đầu tư và quản lý vận hành nhà lưu trú

1. Đất để đầu tư xây dựng nhà lưu trú là đất sản xuất kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập do nhà nước giao hoặc cho thuê hoặc có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập là chủ đầu tư xây dựng nhà lưu trú để bố trí cho chuyên gia, người lao động và cán bộ, viên chức của mình ở thì không phải đáp ứng các điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3. Ưu đãi chủ đầu tư

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất xây dựng nhà lưu trú;

b) Trường hợp doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú thì chi phí đầu tư xây dựng và chi phí quản lý vận hành 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;

c) Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập thì được sử dụng quỹ đầu tư phát triển sự nghiệp và nguồn vốn hợp pháp khác để đầu tư xây dựng nhà lưu trú,

không được sử dụng ngân sách nhà nước để đầu tư. Đơn vị sự nghiệp công lập được sử dụng nguồn chi thường xuyên để quản lý, vận hành nhà lưu trú.

4. Nhà lưu trú là loại nhà chung cư theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng, được đầu tư xây dựng mới 01 công trình hoặc cụm công trình.

5. Nhà lưu trú phải bảo đảm khoảng cách an toàn với khu vực sản xuất có nguy cơ ô nhiễm, cháy, nổ; đáp ứng yêu cầu phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường, quốc phòng, an ninh.

6. Việc quản lý vận hành nhà lưu trú do chủ đầu tư trực tiếp quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị quản lý vận hành bảo đảm điều kiện về an toàn, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường, an ninh, trật tự và cập nhật thông tin người sử dụng theo quy định và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật. Việc quản lý vận hành thực hiện theo quy định tại Chương X của Luật này.

Chương V

NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 52. 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 cấp cao của Đảng và Nhà nước thuộc trường hợp ở nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ;

b) Đối với cơ quan trung ương: Cán bộ, công chức, viên chức thuộc cơ quan của Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và 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 làm việc tại cơ quan trung ương công tác giữ chức vụ từ Cục trưởng thuộc cơ quan trung ương trở lên;

c) Đối với địa phương: Cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuộc cơ quan của Đảng, Nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và tổ chức chính trị - xã hội 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 hoặc do phải di chuyển chỗ làm đến trung tâm chính trị - hành chính mới sau khi thực hiện việc sắp xếp, tinh gọn bộ máy tại địa phương;

d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan; công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng, lao động hợp đồng không xác định thời hạn hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc lực lượng vũ trang nhân dân; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu; 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) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng, Kiến trúc sư trưởng, 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 của pháp luật.

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

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

b) Đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều này thì phải thuộc trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình 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 bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu hoặc đã có nhà ở nhưng có khoảng cách xa từ nhà ở thuộc sở hữu của mình đến địa điểm làm việc.

Chính phủ quy định chi tiết điểm này.

Điều 53. Hình thức phát triển nhà ở công vụ

1. Nhà nước đầu tư xây dựng dự án nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ để bố trí cho các đối tượng theo quy định tại Điều 52 của Luật này thuê trong quá trình công tác.

2. Việc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. 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 16 của Luật này có thể mua, thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 54. Đất và nguồn vốn phát triển nhà ở công vụ

1. Nhà nước đầu tư bằng 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. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong chương trình phát triển nhà ở, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

3. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương 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 4 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 cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương.

4. Đối với nhà ở công vụ cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này thì 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.

5. 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.

6. 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.

7. Chính phủ quy định chi tiết về kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương và địa phương.

Điều 55. Tiêu chuẩn diện tích, định mức trang thiết bị nội thất và nguyên tắc xác định giá cho thuê 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 của bộ, ngành cơ quan trung ương và địa phương do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương.

3. Giá cho thuê nhà ở công vụ được xác định trên nguyên tắc 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; 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.

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. Nhà nước có chính sách miễn tiền thuê nhà ở công vụ đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo.

6. Chính phủ quy định chi tiết phương pháp xác định giá thuê nhà ở công vụ, trình tự thủ tục thuê nhà ở công vụ.

Điều 56. 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 52 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 52 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 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.

CHƯƠNG VI

NHÀ Ở CHÍNH SÁCH

Mục 1

NHÀ Ở CÁN BỘ CẤP CAO CỦA ĐẢNG VÀ NHÀ NƯỚC, NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ CÔNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH MỤC TIÊU

Điều 57. Nhà ở, đất ở đối với cán bộ cấp cao của Đảng và Nhà nước

1. Nhà nước có chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở đối với cán bộ cấp cao của Đảng và Nhà nước đã nghỉ hưu theo quy định.

2. Chính phủ quy định chi tiết về đối tượng, điều kiện, hình thức, định mức hỗ trợ và trình tự thủ tục thực hiện chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở đối với cán bộ cấp cao của Đảng và Nhà nước.

Điều 58. Nhà ở cho người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ

1. Nhà nước hỗ trợ tặng, cho nhà ở cho người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ có khó khăn về nhà ở; 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.

2. Hỗ trợ kinh phí để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở cho người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng.

Điều 59. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân 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

1. Đối tượng được hỗ trợ về nhà ở gồm hộ gia đình nghèo, cận nghèo, hộ mới thoát nghèo tại khu vực nông thôn, vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, vùng biên giới, vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

2. Điều kiện được hỗ trợ về nhà ở

a) Hộ gia đình có đất phù hợp quy hoạch là đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc nhà ở bị hư hỏng đột nát;

b) Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất phù hợp quy hoạch là đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.

Điều 60. 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 thông qua chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở

1. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

2. Nhà nước hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách để hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa 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 tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

4. Hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn.

5. Hỗ trợ tặng cho nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.

Mục 2

NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 61. Đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội, bao gồm:
 - a) 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;
 - b) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo;
 - c) Người thu nhập thấp;
 - d) Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã;
 - đ) 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; lao động hợp đồng không xác định thời hạn hưởng lương từ ngân sách nhà nước làm việc tại các đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân;
 - e) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
 - g) Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định của Luật này, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này;
 - h) Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, nhà ở vì mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.
2. Đối tượng được thuê nhà ở xã hội, bao gồm:
 - a) Các đối tượng quy định tại Điều 38 của Luật này;
 - b) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị sự nghiệp công lập.
3. Đối tượng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này 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 điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 1 của Điều này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở theo quy định của Chính phủ;

b) Điều kiện về thu nhập: đối tượng quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều 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 điểm b khoản 1 Điều này thì phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

4. Đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này khi thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở có địa điểm làm việc cách xa nơi ở của mình thì điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc.

Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết về trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

6. Chính phủ quy định chi tiết điều kiện về nhà ở và thu nhập; trình tự, thủ tục xác nhận đối tượng, điều kiện được hỗ trợ nhà ở xã hội.

Điều 62. Nguyên tắc thực hiện hỗ trợ nhà ở xã hội

1. Nhà nước hỗ trợ cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 61 của Luật này vay vốn ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để mua, thuê mua nhà ở xã hội.

2. Việc hỗ trợ nhà ở xã hội thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

- a) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này;
- b) 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;
- c) 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 có từ 02 con đẻ trở lên theo quy định của Luật này, nữ giới độc thân đang nuôi con nhỏ có khó khăn về nhà ở.
- d) Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, nhà ở vì mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở thì được mua, thuê mua nhà ở xã hội không phải bốc thăm;
- đ) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.

3. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều này.

Điều 63. Hình thức phát triển nhà ở xã hội

1. Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã bỏ vốn đầu tư.

2. Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế đặt hàng của các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động của mình do doanh nghiệp bỏ vốn đầu tư.

Điều 64. Đất để phát triển nhà ở xã hội

1. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Diện tích đất dành để xây dựng nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 25 của Luật này.

3. Đất mà doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã đang có quyền sử dụng đất hoặc có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn.

4. Các loại đất khác phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội.

Điều 65. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

1. Căn cứ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt hoặc vị trí khu đất đã được xác định để phát triển nhà ở xã hội, cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu theo quy định của Luật này.

2. Điều kiện giao chủ đầu tư là nhà đầu tư đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư, tiêu chí ưu tiên giao chủ đầu tư bao gồm: năng lực tài chính để thực hiện dự án; kinh nghiệm đã thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở; tiêu chí khác theo quy định của Chính phủ.

3. Quyết định giao chủ đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Trường hợp 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 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.

5. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có các quyền sau đây:

a) Có các quyền quy định tại các điểm a, b, c, đ, e, g và h khoản 1 Điều 27 của Luật này;

b) Có các quyền quy định tại Điều 66 và các điểm b, d khoản 1 Điều 70 của Luật này;

c) Được chuyển nhượng một phần dự án đối với phần diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để bán quy định tại khoản 2 Điều 66 của Luật này theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có các nghĩa vụ sau đây:

a) Có các nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 27 của Luật này;

b) Phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở;

c) Khi bán, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án thì việc bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

d) Cập nhật thông tin về dự án, giá bán, giá thuê mua, giá thuê, đối tượng được mua, thuê mua, thuê vào hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

7. Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu; thẩm quyền và trình tự, thủ tục giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu; tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư và khoản 4 Điều này.

Điều 66. Ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng các ưu đãi sau:

1. Ưu đãi quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5, 6 và 9 Điều 42 của Luật này.

2. Được dành một tỷ lệ 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.

3. 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 quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư dự án được dành một tỷ lệ 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.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại trên phần diện tích đất hoặc dành phần diện tích sàn của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại thì không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất hoặc phần diện tích sàn này, trừ trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng hoặc góp vốn phần diện tích đất hoặc phần diện tích sàn này.

4. Trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất do thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất thì số tiền chủ đầu tư đã chi trả để thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất được tính vào chi phí đầu tư của dự án nhưng không vượt quá số tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất được xác định theo bảng giá đất của loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của loại đất đã nhận chuyển quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển quyền.

5. Trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư được tính vào chi phí đầu tư của dự án số tiền tương ứng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà Nhà nước giao đất, cho thuê đất được xác định theo bảng giá đất của loại đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

6. 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 Điều này đối với phần diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội.

7. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 67. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 7 của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- a) Yêu cầu dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 6 của Luật này;
- b) Đầu tư xây dựng trên đất để phát triển nhà ở xã hội quy định tại Điều 64 của Luật này.

3. Các giai đoạn của dự án và thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại các khoản 3 và 4 Điều 40 của Luật này.

Điều 68. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

- 1. Nhà ở xã hội bao gồm căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ.
- 2. Loại nhà, tiêu chuẩn diện tích, thiết kế, chất lượng, tiện ích tối thiểu của nhà ở xã hội phù hợp với từng nhóm đối tượng, khu vực đô thị, nông thôn, khu công nghiệp, vùng miền và khả năng chi trả.

3. Tại các phường thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, nhà ở xã hội là nhà chung cư. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định về loại hình nhà ở xã hội bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật

và đáp ứng thực trạng của địa phương.

4. Nhà nước khuyến khích áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình, công nghệ xây dựng mới, vật liệu tiết kiệm năng lượng và mô hình nhà ở xã hội linh hoạt.

5. Chính phủ quy định chi tiết loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

Điều 69. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội

1. Giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án mà chủ đầu tư đã ứng vốn thực hiện và không thuộc trường hợp được ngân sách nhà nước hoàn trả theo quy định của pháp luật; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp; lợi nhuận định mức và không được tính các khoản ưu đãi theo quy định của Luật này.

2. Giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội không bao gồm kinh phí bảo trì do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 117 của Luật này.

3. Căn cứ phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ, chủ đầu tư thực hiện việc xác định giá theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư tự xây dựng, thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực về hoạt động xây dựng để thẩm tra trước khi chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội;

b) Việc xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện đối với một hoặc một số công trình của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo giai đoạn thực hiện hoặc theo phân kỳ đầu tư, từng dự án thành phần hoặc toàn bộ dự án.

4. Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội đã công bố khi chưa ký hợp đồng mua bán, thuê mua với khách hàng.

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 70. 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 và các quy định sau đây:

a) Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải được thực hiện trên cơ sở hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này;

b) 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;

c) Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn, bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 2 Điều này;

d) 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.

đ) Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của Chính phủ;

e) 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 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.

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;

g) 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;

h) Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải được cập nhật vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản (thông tin người mua, thuê mua).

2. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn, bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định của Chính phủ.

3. Mỗi đối tượng cá nhân, hộ gia đình quy định tại Điều 61 của Luật này chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội.

4. Mỗi đối tượng quy định tại khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 61 của Luật này tại mỗi thời điểm chỉ được thuê 01 căn nhà ở xã hội; không đồng thời thuê nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân hoặc nhà ở cho thuê bằng vốn của Nhà nước. Đối tượng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 61 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.

5. Đối tượng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 61 của Luật này chỉ được thuê nhà ở xã hội để bố trí cho cán bộ, công chức, viên chức, công nhân, người lao động của mình ở, bao gồm cả công nhân, người lao động là người nước ngoài và các quy định sau đây:

a) Doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập thuê nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho cán bộ, viên chức, người lao động của mình ở được hạch toán chi phí thuê nhà vào chi phí sản xuất, kinh doanh, khoản chi sự nghiệp thường xuyên hoặc chi hợp pháp khác theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập, pháp luật về thuế và quy định khác

của pháp luật có liên quan, nhưng không được sử dụng ngân sách nhà nước để thanh toán tiền thuê nhà;

b) Cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thuê nhà ở xã hội để bố trí cho cán bộ, công chức, người lao động của mình ở thì được bố trí ngân sách nhà nước để thực hiện thuê nhà ở xã hội cho đối tượng được hưởng lương từ ngân sách nhà nước khi có dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

6. 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 mua.

7. Bên thuê, thuê mua không còn nhu cầu thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì chấm dứt hợp đồng và phải trả lại nhà ở này.

8. 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 3 Điều 125 của Luật này; việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Chính phủ.

9. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê và bán lại nhà ở xã hội.

Điều 71. Quản lý vận hành nhà ở xã hội

1. Việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

a) Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, 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; 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 b khoản này;

b) 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;

c) 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.

2. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích.

3. 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.

4. Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành phải lập và quản lý hồ sơ người mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội và cập nhật thông tin vào hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

Mục 3

NHÀ Ở CHO LỰC LƯỢNG VŨ TRANG NHÂN DÂN

Điều 72. Đối tượng và điều kiện được hưởng hỗ trợ về nhà ở

1. Đối tượng quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 61 của Luật này được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Đối tượng được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đảm bảo các điều kiện sau:

- a) Điều kiện về nhà ở quy định tại điểm a khoản 3 Điều 61 của Luật này;
- b) Điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ.

3. Chính phủ quy định chi tiết trình tự, thủ tục xác nhận đối tượng và điều kiện mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Điều 73. Nguyên tắc và hình thức thực hiện hỗ trợ nhà ở

1. Nhà nước hỗ trợ nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thông qua các hình thức sau đây:

- a) Bán, cho thuê mua, cho thuê;
- b) Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội để mua, thuê mua.

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

Điều 74. Hình thức phát triển nhà ở

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 1 Điều 72 của Luật này mua, thuê mua, thuê.

Điều 75. Đất dành để phát triển nhà ở

Đất dành để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bao gồm:

1. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo quy định tại Điều 64 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;

2. Đất quốc phòng, an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, an ninh hoặc quỹ đất quốc phòng, an ninh không còn nhu cầu sử dụng vào mục

đích quốc phòng, an ninh, phù hợp với quy hoạch đô thị và nông thôn để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Điều 76. Chủ đầu tư, ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. 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 tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 65 của Luật này.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân có các quyền quy định tại khoản 5 Điều 65 của Luật này và thực hiện các nghĩa vụ quy định tại khoản 6 Điều 65 của Luật này.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được hưởng các ưu đãi quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 66 của Luật này.

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

Điều 77. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện như quy định đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân áp dụng thực hiện theo yêu cầu về dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và các yêu cầu khác theo quy định của Chính phủ.

Điều 78. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở

Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân áp dụng thực hiện theo loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội.

Điều 79. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở

Việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân áp dụng thực hiện theo xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội.

Điều 80. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở và quản lý vận hành

1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại Điều 70 của Luật này và các nguyên tắc sau đây:

a) Chỉ được mua hoặc thuê mua 01 căn nhà ở xã hội hoặc 01 căn nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

b) 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.

2. Việc quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại Điều 71 của Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Mục 4

NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 81. 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, nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua cho người được tái định cư;
 - c) Bố trí cho người được tái định cư thuê nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho thuê 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 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 82. Nguyên tắc bố trí 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 pháp luật đất đai có quy định khác, 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương 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 khoản 1 Điều 81 của Luật này.

Người được tái định cư là đối tượng được ưu tiên bố trí nhà ở thông qua các hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc thuê nhà ở.
3. Trường hợp giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho thuê 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, nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho thuê ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.
4. 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 của Luật này.

Điều 83. Phát triển, tạo lập và quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư

1. Nhà ở phục vụ tái định cư được phát triển, tạo lập thông qua các hình thức sau:

a) Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc đặt hàng, mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho thuê để bố trí tái định cư;

b) Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho thuê bố trí tái định cư trong dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 82 của Luật này.

2. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng dự án nhà ở phục vụ tái định cư; việc đặt hàng mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho thuê để phục vụ tái định cư; giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư; việc quản lý vận hành nhà ở phục vụ tái định cư.

CHƯƠNG VII

CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN

Điều 84. Xử lý nhà chung cư hết thời hạn hoặc bị hư hỏng, sự cố, có nguy cơ sập đổ

1. Đối với nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế và thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại Điều 85 của Luật này thì việc xử lý được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp nhà chung cư chưa hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế nhưng bị hư hỏng, sự cố công trình; có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì phải sửa chữa, khắc phục để bảo đảm thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế. Trường hợp sửa chữa, khắc phục không bảo đảm được thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế thì phải xác định lại thời hạn sử dụng công trình theo hồ sơ thiết kế sửa chữa, cải tạo.

Điều 85. Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ

1. Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy, nổ, thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng.

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

3. Nhà chung cư bị hư hỏng, 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.

4. 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 khoản 2, khoản 3 Điều 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 xây dựng đã được phê duyệt.

Điều 86. Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án. Dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này bao gồm cải tạo, xây dựng lại một tòa nhà chung cư độc lập, khu chung cư hoặc cải tạo xây dựng lại nhà chung cư kết hợp với cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị.

2. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 85 của Luật này nhưng chưa có trong chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao bố trí chỗ ở tạm thời, thực hiện di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, sau đó lập kế hoạch cải tạo xây dựng lại nhà chung cư hoặc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

3. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt mà tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tái định cư tại chỗ, trừ trường hợp không có nhu cầu. Trường hợp theo quy hoạch được phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu được bồi thường bằng tiền hoặc được bố trí tái định cư tại địa điểm khác trên cùng địa bàn cấp xã, nếu trên địa bàn cấp xã không có nhà ở phục vụ tái định cư thì được bố trí trên cùng địa bàn cấp xã lân cận, trừ trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu.

4. 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 5 Điều 91 của Luật này.

5. Người được tái định cư có quyền sở hữu đối với nhà ở được bố trí tái định cư.

6. Phạm vi dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm phần diện tích đất xen kẹt thuộc tài sản công (nếu có) được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách chi thường xuyên hoặc ngân sách chi đầu tư phát triển hoặc ngân sách chi khác thuộc nhiệm vụ chi ngân sách của 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 cũ, trừ trường hợp nhà chung cư đó thuộc một chủ sở hữu và không phải là tài sản công;

b) Tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

c) Thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sử dụng vốn ngân sách địa phương trên địa bàn.

Điều 87. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Chủ sở hữu nhà chung cư tự đóng góp kinh phí để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. 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 Điều 85 của Luật này để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

3. 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 hoặc hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao theo quy định của pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn 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 khoản 2 Điều 85 của Luật này, trừ trường hợp toàn bộ nhà chung cư đó thuộc một chủ sở hữu và không phải là tài sản công;

4. 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 88. 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 2 Điều 87 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; không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bán căn hộ thương mại thuộc nhà chung cư, phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án quy định tại điểm a khoản này sau khi đã bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, tái định cư được phê duyệt.

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 miễn thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội, nhà ở cho thuê;

d) 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 thương mại trong phạm vi dự án để thực hiện dự án;

đ) Được hỗ trợ kinh phí từ ngân sách địa phương để giải phóng mặt bằng, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án hoặc các công việc khác theo quyết định của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;

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

2. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 87 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.

Điều 89. Yêu cầu về quy hoạch, kế hoạch 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 của khu vực có nhà chung cư và công bố công khai quy hoạch này theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. 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 định hoặc giao cơ quan có thẩm quyền quyết định giải pháp quy hoạch 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 hoặc cấp xã lân cận nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chung với chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh hoặc

xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng làm cơ sở thực hiện các dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

4. 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 xã nơi có nhà chung cư. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông báo cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch khu vực thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc khu vực TOD và có thẩm quyền:

a) Quyết định điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chức năng sử dụng các khu đất, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng trong khu vực thực hiện dự án khác với quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng nhưng phải bảo đảm không vượt quá khả năng đáp ứng của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực TOD và vùng phụ cận;

b) Sau khi phê duyệt quy hoạch khu vực thực hiện dự án, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch khác có liên quan được kịp thời cập nhật và công bố.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 90. Thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

1. Đối với trường hợp Nhà nước đầu tư xây dựng thì việc quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư và pháp luật về xây dựng.

2. Đối với trường hợp 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 thông qua Hội nghị nhà chung cư, nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm nộp hồ sơ để được chấp thuận chủ đầu tư; trường hợp không lựa chọn được tại Hội nghị nhà chung cư thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao chủ đầu tư theo quy định của Chính phủ.

3. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có quyền và nghĩa vụ như đối với chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại quy định tại Điều 27 của Luật này; được hưởng cơ chế ưu đãi theo quy định tại Điều 88 của Luật này và thực hiện các nghĩa vụ khác quy định tại Chương này.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án.

Mục 2

PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 91. Nguyên tắc lập, phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư

1. Việc 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 đã được phê duyệt.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 cũ thì chủ sở hữu nhà chung cư được lựa chọn hình thức bồi thường bằng nhà ở phục vụ tái định cư hoặc nhà ở xã hội hoặc bồi thường bằng tiền hoặc bằng quyền sử dụng đất tương đương với giá trị nhà ở phục vụ tái định cư;

b) Đối với nhà chung cư không thuộc điểm a khoản này thì chủ sở hữu có quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất có nhà chung cư để tự thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thông qua đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư mới. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư được xác định theo tỷ lệ diện tích sử dụng căn hộ của chủ sở hữu nhân với suất đầu tư xây dựng mới 1 m² sàn nhà ở tại thời điểm phá dỡ.

c) Đối với nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 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 phá dỡ nhà chung cư; chủ sở hữu bàn giao lại đất cho Nhà nước để giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về đất đai; trường hợp nhà chung cư quy định tại khoản 5 Điều 85 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.

Trường hợp theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không tiếp tục xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được bồi thường giá trị

quyền sử dụng đất theo tỷ lệ diện tích sử dụng chung được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm thực hiện bồi thường.

6. Đối với phần diện tích khác trong nhà chung cư và 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 92. 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;

đ) Hệ số K bồi thường diện tích căn hộ đối với nhà chung cư cũ; 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 tái định cư hoặc 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 phải là nhà chung cư cũ;

g) 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;

h) 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;

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

k) Kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ tái định cư;

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

m) Nội dung khác (nếu có).

2. Chính phủ quy định chi tiết điểm c, d, đ, e, g, l và điểm m khoản 1 Điều này.

3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai thực hiện phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư quy định tại Điều này.

Điều 93. 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 cũ thì các chủ sở hữu nhà chung cư được bồi thường theo hệ số K.

Đối với nhà chung cư không phải là nhà chung cư cũ 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 3 và khoản 4 Điều 87 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 3 Điều 86 của Luật này.

2. 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 hoặc thuê nhà ở hoặc tái định cư bằng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

3. Chỗ ở tạm thời phải bảo đảm yêu cầu, điều kiện về hạ tầng phục vụ sinh hoạt cho các chủ sở hữu. Cơ quan có thẩm quyền được Ủy ban nhân dân tỉnh giao hoặc chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người dân tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án.

4. 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.

5. Chính phủ quy định chi tiết 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 3

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

Điều 94. Di dời, cưỡng chế 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 khoản 1 và khoản 2 Điều 85 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hoặc giao cơ quan có thẩm quyền 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 khoản 3, 4 và khoản 5 Điều 85 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hoặc giao cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định di dời theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt.

3. Quá thời hạn di dời theo quyết định di dời của cơ quan có thẩm quyền 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 hoặc giao cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế di dời.

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

5. Kinh phí di dời, cưỡng chế 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, cưỡng chế 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, cưỡng chế di dời 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 nội dung quyết định di dời, cưỡng chế di dời và trình tự thủ tục di dời, cưỡng chế di dời.

Điều 95. 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 trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về xây dựng.

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 hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao 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 cũ 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.

Đối với nhà chung cư không phải là nhà chung cư cũ thì kinh phí thực hiện phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

CHƯƠNG VIII

TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 96. Các nguồn vốn để phát triển nhà ở

1. Các nguồn vốn để phát triển nhà ở bao gồm:

- a) Vốn chủ sở hữu của các tổ chức, cá nhân;
- b) Vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở;
- c) Vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân;
- d) Vốn đầu tư nước ngoài;
- đ) Nguồn tài chính công đoàn theo quy định của pháp luật về công đoàn;
- e) Vốn tín dụng đầu tư của Nhà nước;
- g) Nguồn vốn hợp pháp khác.

2. 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 của Quỹ nhà ở;
- c) Vốn ngân sách nhà nước sử dụng để đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư công, trừ vốn quy định tại điểm b khoản này; vốn từ Quỹ đầu tư phát triển địa phương; vốn huy động của Nhà nước từ các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác và các nguồn vốn huy động hợp pháp của Nhà nước để phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.

3. Chính phủ quy định chi tiết hình thức, điều kiện huy động vốn từ các tổ chức, cá nhân, nguồn vốn để phát triển các dự án nhà ở.

Điều 97. 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, đủ điều kiện, phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này và các quy định của pháp luật có liên quan;

b) Tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp huy động vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công;

c) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết thông qua vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân theo quy định của Luật

này chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu với tỷ lệ theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không 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 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 huy động, không được sử dụng vốn đã huy động trái với quy định của pháp luật và mục đích đã thỏa thuận;

c) Việc bố trí và sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt;

d) Nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở được sử dụng để phát triển nhà ở cho thuê, 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 98. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội

Việc vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội được thực hiện như sau:

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, hỗ trợ cho vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, hỗ trợ cho vay tiền thuê nhà ở cho đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở cho thuê theo quy định của 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 này.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

CHƯƠNG IX

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Mục 1

NỘI DUNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Điều 99. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở

1. 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. Việc quản lý, sử dụng nhà chung cư thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Chính phủ quy định.

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

- a) Lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở;
- b) Quản lý, sử dụng nhà ở;
- c) Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì nhà ở;
- d) Cải tạo, phá dỡ nhà ở.

Điều 100. Lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở

1. Hồ sơ nhà ở bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở được tạo lập sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì hồ sơ nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

b) Đối với nhà ở được tạo lập trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì hồ sơ nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở tại từng thời điểm tương ứng với thời điểm tạo lập hợp pháp nhà ở; trường hợp pháp luật về xây dựng có quy định khác thì thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở

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 lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều này; 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) Ủy ban nhân dân cấp xã 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;

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.

3. 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 1 Điều này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

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

Điều 101. Chuyển đổi công năng nhà ở

1. Nguyên tắc chuyển đổi công năng nhà ở

- a) Sử dụng hiệu quả, tránh lãng phí;
- b) Bảo đảm không gây thất thoát tài sản Nhà nước đối với trường hợp chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công;
- c) Phù hợp với nhu cầu về loại hình nhà ở của địa phương;
- d) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chưa hoàn thành nghiệm thu mà chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh mục tiêu đầu tư thì thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan; đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công thì việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

Đối với nhà ở đã hoàn thành việc nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng nhưng chưa bố trí sử dụng thì thực hiện chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

đ) Được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

2. Các trường hợp được chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm:

- a) Chuyển đổi công năng giữa các loại nhà ở chính sách;
- b) Chuyển đổi công năng giữa nhà ở chính sách và nhà ở cho thuê;
- c) Chuyển đổi công năng giữa nhà ở chính sách và nhà ở công vụ;
- d) Chuyển đổi công năng giữa nhà ở thương mại, các loại nhà ở khác sang nhà ở chính sách, nhà ở cho thuê.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRONG DỰ ÁN VÀ NHÀ Ở CÓ GIÁ TRỊ NGHỆ THUẬT, KIẾN TRÚC, VĂN HÓA, LỊCH SỬ

Điều 102. Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. 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 trong dự án trước khi bàn giao cho các chủ sở hữu; chủ sở hữu có trách nhiệm quản lý mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ sau khi nhận bàn giao theo quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt và theo thỏa thuận với chủ đầu tư.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm khai thác, 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 khi chưa thực hiện bàn giao. Khi đến thời hạn bàn giao, căn cứ điều kiện cụ thể của địa phương, Nhà nước thỏa thuận để giao chủ đầu tư thực hiện khai thác, quản lý, bảo trì các công trình này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý việc đầu tư xây dựng của cá nhân trong trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở, đảm bảo hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn theo quy định của Chính phủ kể từ ngày nhận bàn giao quyền sử dụng đất.

4. 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 quản lý, sử dụng khu nhà ở theo quy định của Chính phủ.

Điều 103. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử

1. Việc quản lý, sử dụng nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đưa vào danh mục kiểm kê di tích, xếp hạng là di tích lịch sử - văn hóa thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và các quy định có liên quan của Luật này và các quy định của pháp luật khác có liên quan;

2. Việc quản lý, sử dụng nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều này phải thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về kiến trúc 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 3 Chương này.

3. 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 quy định tại khoản 2 Điều này và công trình nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật.

4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở quy định tại 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 khoản 2 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.

6. Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích hoặc thuộc Danh mục kiểm kê di tích của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì việc quản lý, sử dụng, bảo tồn, bảo trì, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng lại thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

7. Chính phủ quy định chi tiết việc quản lý, sử dụng nhà ở là nhà biệt thự.

Mục 3

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG

Điều 104. Việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công

1. Nguyên tắc chung trong quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công như sau:

a) Nhà ở thuộc tài sản công phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí;

b) Việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở phải đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công sau khi trừ các chi phí hợp lệ theo định mức do pháp luật quy định, toàn bộ số thu còn lại phải nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước để bố trí dự toán tạo lập, đầu tư xây dựng nhà ở thuộc tài sản công.

d) Đối với nhà ở thuộc tài sản công không còn đối tượng để bố trí thì thực hiện sắp xếp, điều chuyển về Quỹ nhà ở của địa phương để khai thác, sử dụng hiệu quả.

2. Việc quản lý sử dụng đối với từng loại nhà ở thực hiện như sau:

a) Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê. 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 106 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.

b) Đối với nhà ở thuộc tài sản công quy định tại khoản 4 Điều 15 của Luật này thì chỉ được thực hiện cho thuê, bán 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 khoản 4 Điều 15 của Luật này kể từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì thực hiện quản lý cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; nếu Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng thì thực hiện theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này.

3. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện theo một trong các phương thức như sau:

a) Cơ quan, tổ chức được giao quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công trực tiếp thực hiện quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công đang được giao quản lý, sử dụng;

b) Thuê đơn vị có chức năng thực hiện việc quản lý vận hành nhà ở thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Chính phủ quy định chi tiết điểm d khoản 1 Điều này và đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

Điều 105. 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 52 của Luật này chỉ được thuê nhà ở công vụ;

b) Đối tượng thuộc diện tái định cư theo quy định 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;

c) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 15 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó;

d) Đối tượng là công dân Việt Nam có khó khăn về nhà ở hoặc có nhu cầu thuê nhà ở được xem xét giải quyết cho thuê theo quy định tại mục 1 Chương IV của Luật này;

đ) Các đối tượng được thuê nhà ở khác theo quy định của Luật này.

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 52 của Luật này;

b) 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;

c) Đối tượng được thuê hoặc mua nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều 15 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. 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 khoản 4 Điều 15 của Luật này; việc xác định giá, quản lý tiền thu 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 khoản 4 Điều 15 của Luật này; việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

Điều 106. 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 xã 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 4

BẢO HIỂM, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO, PHÁ DỠ NHÀ Ở

Điều 107. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì nhà ở

1. 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. Hình thức, mức đóng bảo hiểm, thời hạn bảo hiểm và việc bồi thường nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

2. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở với bên mua, thuê mua nhà ở.

3. 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.

4. Chính phủ quy định chi tiết nội dung, yêu cầu, trách nhiệm, thời hạn bảo hành và việc bảo trì nhà ở.

Điều 108. 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 về quản lý nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của Luật này.

3. Đối với nhà biệt thự là nhà ở cũ thuộc trường hợp bảo tồn thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

- a) Không thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;
- b) Không 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 tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

4. Chính phủ quy định chi tiết về cải tạo nhà ở.

Điều 109. Phá dỡ, cưỡng chế phá dỡ nhà ở riêng lẻ

1. Nhà ở thực hiện phá dỡ khi thuộc một trong các trường hợp phá dỡ công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp nhà ở thuộc Danh mục kiểm kê di tích, di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng.

2. Đối với trường hợp nhà ở bị phá dỡ mà đang cho thuê thì bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất 90 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.

3. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở và việc thực hiện phá dỡ nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Việc phá dỡ nhà ở phải 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

5. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại khoản 1 Điều 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 ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở.

6. Chính phủ quy định chi tiết yêu cầu khi phá dỡ, việc cưỡng chế phá dỡ, chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở khi nhà ở bị phá dỡ.

CHƯƠNG X

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Mục 1

SỞ HỮU CHUNG, SỞ HỮU RIÊNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ, CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU VỰC CÓ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 110. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư và cách xác định diện tích

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, 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 và thuộc sở hữu chung quy định tại Điều này phải được xác định trong hồ sơ thiết kế kỹ thuật của công trình nhà chung cư và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

4. Việc sử dụng phần sở hữu riêng, sở hữu chung trong nhà chung cư phải tuân thủ thiết kế được phê duyệt.

5. Chính phủ quy định chi tiết cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, phân hạng nhà chung cư.

Điều 111. 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.

Khu vực để xe điện, khu vực sạc điện, khu vực đổi pin của nhà chung cư được bố trí bảo đảm an toàn theo quy chuẩn xây dựng và các quy chuẩn có liên quan.

2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

a) Chỗ để xe ô tô, 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 theo quy chuẩn xây dựng thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;

b) Đối với chỗ để xe ngoài diện tích quy định tại điểm a khoản này thì thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư dự án; chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán, giá thuê mua căn hộ và được kinh doanh theo nhu cầu đối với phần diện tích này.

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 quy định tại điểm a khoản 2 Điều này do các bên thỏa thuận và được thống nhất tại Hội nghị nhà chung cư.

4. Việc quản lý vận hành chỗ để xe được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Điều 112. Quản lý, bàn giao, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư

1. Đối với công trình thuộc trường hợp phải bàn giao thì sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng thì 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 phải bàn giao theo nội dung dự án được phê duyệt gửi cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án.

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.

4. 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.

5. 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.

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 2

HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ VÀ BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Điều 113. 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 quyết định các vấn đề theo quy định của Chính phủ.

3. Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp hoặc trực tuyến; hoặc kết hợp họp trực tiếp và họp trực tuyến khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

4. Quyết định của Hội nghị nhà chung cư được thông qua theo nguyên tắc đa số, 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 114. 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. Việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

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.

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 của Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật này.

4. Hội nghị nhà chung cư quyết định việc Ban quản trị trực tiếp thực hiện hoặc thuê đơn vị đủ năng lực thực hiện một số nhiệm vụ của Ban quản trị theo quy định của Chính phủ. Việc thuê đơn vị thực hiện một số nhiệm vụ của Ban quản trị không làm thay đổi quyền, trách nhiệm của Ban quản trị.

5. Chính phủ quy định việc thành lập, hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, mô hình hoạt động, quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư.

Mục 3

TỔ CHỨC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Điều 115. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư 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 theo quy định.

2. 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.

3. Chính phủ quy định chi tiết về đơn vị quản lý vận hành.

Điều 116. Nguyên tắc xác định 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 được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có).

3. 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.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Mục 4

QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ CỦA NHÀ CHUNG CƯ CÓ NHIỀU CHỦ SỞ HỮU

Điều 117. 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. Sau khi căn hộ, phần diện tích khác được bán cho chủ sở hữu thì kinh phí bảo trì sẽ được tính theo giá bán thực tế, trường hợp có chênh lệch sẽ được các bên thanh toán theo quy định.

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 118. Bàn giao, cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì.

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.

2. Sau khi thành lập Ban quản trị thì chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp chủ đầu tư không bàn

giao kinh phí bảo trì thì Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 119. 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, nâng cấp, cải tạo 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 sử dụng kinh phí bảo trì này vào mục đích quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác.

2. 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 hàng năm được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng và được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Việc đóng góp kinh phí bảo trì được tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ và phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có).

3. Chính phủ quy định chi tiết việc quản lý sử dụng kinh phí bảo trì.

CHƯƠNG XI

GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 120. Giao dịch về nhà ở

1. 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.

2. Nhà ở là đối tượng của hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở khi có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 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, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự;

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.

3. 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;

e) Nhà ở đã được xác lập sở hữu theo quy định tại Điều 14 của Luật này nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận mà có hồ sơ về nhà ở theo quy định của Chính phủ.

4. 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.

5. Các bên tham gia giao dịch về nhà ở phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự và Luật này.

6. Các giao dịch về nhà ở khác mà Luật này không có quy định thì thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan.

Điều 121. Hợp đồng về nhà ở

1. Hợp đồng về nhà ở phải được lập thành văn bản, tuân thủ hình thức do luật quy định. Nội dung hợp đồng về nhà ở tuân thủ theo pháp luật về dân sự và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Giao dịch thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản.

3. 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.

Điều 122. Công chứng, chứng thực hợp đồng

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 3 Điều này.

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.

Mục 2

MUA BÁN, THUÊ, THUÊ MUA NHÀ Ở, THẾ CHẤP NHÀ Ở, DỰ ÁN NHÀ Ở

Điều 123. 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 về bán nhà ở thuộc tài sản công.

Điều 124. Thuê nhà ở

1. Việc thuê nhà ở được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự về thuê tài sản và theo quy định của Luật này.

2. Quyền tiếp tục thuê nhà ở được thực hiện theo quy định như sau:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

3. Chính phủ quy định về các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và các trường hợp đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở.

Điều 125. Thuê mua nhà ở

1. Các bên thực hiện ký kết hợp đồng thuê mua nhà ở theo quy định tại Điều 121 của Luật này. 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.

2. Việc thanh toán tiền thuê mua nhà ở thực hiện như sau:

a) Bên thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ phần trăm nhất định của giá trị nhà ở thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua;

b) Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định do các bên thỏa thuận;

3. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở

a) 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;

b) 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 các trường hợp thu hồi nhà ở theo quy định của Luật này;

c) 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.

4. Xử lý nhà ở đang thuê mua trong trường hợp bên thuê mua nhà ở chết:

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 61 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.

5. Chính phủ quy định chi tiết các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua.

Điều 126. Thế chấp nhà ở, dự án nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở được thế chấp nhà ở, bao gồm cả nhà ở đang cho thuê theo quy định của pháp luật.

2. Việc thế chấp nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện như sau:

a) 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, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam, cá nhân; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất, trừ trường hợp thế chấp căn hộ trong nhà chung cư;

b) 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 khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp hoặc bên mua, bên thuê mua đồng ý trở thành bên thế chấp;

c) 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 theo quy định tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam, cá nhân theo quy định.

3. Chính phủ quy định chi tiết điều kiện thế chấp dự án nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp.

CHƯƠNG XII

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở

Điều 127. 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 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. 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.
5. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở trong hệ thống cơ sở dữ liệu thông tin về nhà ở, thị trường bất động sản.
6. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.
7. Đào tạo, bồi dưỡng nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở.
8. 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.
9. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.

Điều 128. Trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở

1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước; quy định nhiệm vụ, quyền hạn cho các Bộ, ngành, địa phương trong quản lý nhà nước về nhà ở.
2. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương là đầu mối, giúp Chính phủ thực hiện 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 cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở ở trung ương thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở.
4. Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

Điều 129. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở

1. Việc giải quyết tranh chấp về nhà ở thực hiện như sau:
 - a) Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở có trách nhiệm thực hiện hòa giải theo thẩm quyền;

b) 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;

c) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện theo quy định của Chính phủ;

d) 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 xã nơi có nhà ở đó hoặc Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG XIII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 130. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 3 năm 2027, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Khoản ...của Điều ... của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2027.

Điều 131. Quy định chuyển tiếp

1. Quy định chuyển tiếp đối với yêu cầu chung trong phát triển nhà ở

a) Trường hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà các nội dung đảm bảo phù hợp với nội dung của chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Luật này thì tiếp tục thực hiện theo nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Trường hợp điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định của Luật này.

b) Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đất đai từ thời điểm 01/8/2024 đến trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trong dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Quy định chuyển tiếp đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở riêng lẻ tại Việt Nam

Trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài đã được sở hữu nhà ở riêng lẻ hoặc đã ký hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ tại Việt Nam trước ngày Luật này có

hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

3. Quy định chuyển tiếp đối với phát triển nhà ở thương mại

a) Đối với các dự án nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì không phải dành tỷ lệ phát triển nhà ở cho thuê trong dự án theo quy định của Luật này;

b) Đối với các dự án nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và có nhu cầu điều chỉnh mục tiêu sang dự án nhà ở cho thuê hoặc dự án nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép điều chỉnh mục tiêu dự án và chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được hưởng cơ chế ưu đãi theo quy định của Luật này;

c) Đối với các dự án nhà ở thương mại đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành mà phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội và chủ đầu tư có nhu cầu hoán đổi thành xây dựng nhà ở cho thuê thì Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc hoán đổi theo quy định của Chính phủ.

4. Quy định chuyển tiếp đối với nhà ở phục vụ tái định cư

Đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã xác định hình thức bố trí tái định cư từ thời điểm 01/8/2024 đến trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành Quyết định mà việc bố trí tái định cư theo quy định của Luật này thuận lợi hơn thì thực hiện bố trí tái định cư theo quy định của Luật này.

5. Quy định chuyển tiếp đối với cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

a) Trường hợp kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được phê duyệt, trừ trường hợp có nhu cầu điều chỉnh;

b) Trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án hoặc đang thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật này.

6. Quy định chuyển tiếp đối với quản lý sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án

Đối với dự án được cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở đã có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trước thời điểm Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo văn bản đó.

7. Quy định chuyển tiếp đối với phát triển nhà ở xã hội

a) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

đ) 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;

e) Trường hợp dự án nhà ở xã hội đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu theo quy định tại Luật này.

g) 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;

h) 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;

i) 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;

k) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương bàn giao lại quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội trong dự án cho Nhà nước nhưng đến ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành chưa bàn giao hoặc đã bàn giao nhưng chưa lựa chọn được chủ đầu tư để xây dựng nhà ở xã hội thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của Chính phủ;

l) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng trên quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành mà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê một hoặc một số công trình của dự án, từng dự án thành phần trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành hoặc chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định giá bán, giá thuê mua thì việc xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của Luật này và quy định của Chính phủ;

m) Trường hợp chủ đầu tư đã trình thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa có kết quả thẩm định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư được tự quyết định việc tiếp tục thẩm định theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành hoặc áp dụng quy định tại Điều 8 của Nghị quyết này, trừ trường hợp quy định tại điểm k khoản này;

n) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở được đầu tư xây dựng trên đất ở để bố trí cho công nhân, người lao động làm việc trong khu công nghiệp đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương đã hoàn thành, đưa vào sử dụng trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành hoặc đang trong quá trình triển khai dự án thì chủ đầu tư được bán, cho thuê mua, cho thuê quỹ nhà ở này cho đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật này mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư và thủ tục khác (nếu có) liên quan đến việc điều chỉnh đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

8. Quy định chuyển tiếp đối với thế chấp nhà ở

Trường hợp các bên đang thực hiện giao dịch thế chấp nhà ở mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa hoàn tất giao dịch thì các bên được thực hiện thỏa thuận về việc giải chấp hoặc không phải giải chấp theo quy định của Luật này.

9. Quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo Nghị quyết số 201/2025/QH15

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã được giao chủ đầu tư theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 cho đến khi hoàn thành dự án, không phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, giao chủ đầu tư theo quy định của Luật này;

b) Đối với dự án quy định tại điểm a khoản này đã được chủ đầu tư xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì giá đã được xác định tiếp tục được áp dụng, không phải xác định lại theo quy định của Luật này;

c) Đối với dự án quy định tại điểm a khoản này đang thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 201/2025/QH15;

d) Chính phủ quy định chi tiết việc chuyển tiếp đối với các dự án quy định tại các điểm a và b khoản này, bảo đảm không làm gián đoạn tiến độ thực hiện dự án và mục tiêu phát triển nhà ở xã hội.

Luật này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XVI, kỳ họp thứ thông qua ngày tháng năm 2026.

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

Trần Thanh Mẫn