

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

LUẬT
NHÀ Ở

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

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

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
Quốc hội ban hành Luật Nhà ở².*

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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

2. Giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản,

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

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

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

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

giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân.
2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện quyền, nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, cá nhân.
3. Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.
4. Xây dựng nhà ở trên đất không được đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này; xây dựng, cải tạo nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quy định phải áp dụng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở được quy định trong Luật này. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân trái quy định của Luật này.
5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc của chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; cải tạo, coi nói, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
6. Ký kết văn bản huy động vốn, thực hiện huy động vốn phục vụ cho phát triển nhà ở khi chưa đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch

phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở.

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

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

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

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

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

du canh, du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng.

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

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

Chương II **SỞ HỮU NHÀ Ở**

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

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

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

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

Điều 7. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở

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

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

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

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

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

a) Tổ chức, cá nhân trong nước;

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

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

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

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

b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;

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

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

Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

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

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

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

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

tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư.

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

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

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

- a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;
- b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và mục đích khác mà pháp luật không cấm;
- c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;
- d) Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho đối tượng không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó.

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

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

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

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

- g) Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Luật này;
 - h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở;
 - i) Quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có quyền quy định tại Điều 20 của Luật này.
3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện quyền trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở.

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

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

- a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu của mình;
- b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự, an toàn xã hội theo quy định của pháp luật;
- c) Thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật khi bán, cho thuê mua, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì phải trả lại nhà ở khi hết thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này.

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

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

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

e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời, phá dỡ nhà ở;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 2 **NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG**

Điều 13. Nhà ở thuộc tài sản công

1. Nhà ở thuộc tài sản công bao gồm:

a) Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở;

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

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

d) Nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập sở hữu toàn dân theo quy định của pháp luật trong các thời kỳ và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

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

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

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

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

2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục công lập trực thuộc Bộ Quốc

phòng, Bộ Công an đang quản lý. Đối với nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này do Bộ Quốc phòng đang quản lý cho thuê thì Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu nhà ở, trừ trường hợp chuyển giao nhà ở này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương III**CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA,
CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH****Mục 1****CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA****Điều 23. Căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia**

1. Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; quy hoạch tổng thể quốc gia.

2. Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

3. Kết quả thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia kỳ trước; hiện trạng nhà ở.

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

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

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

1. Quan điểm phát triển nhà ở;

2. Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người, chất lượng nhà ở tại đô thị,

nông thôn và toàn quốc phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.

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

Mục 2

CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

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

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

- a) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia;
- b) Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- c) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở; nhu cầu về nhà ở trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.

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

- a) Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh;
- b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;
- c) Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở; nhu cầu về nhà ở trong giai đoạn xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

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

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

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

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

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

- a) Đánh giá hiện trạng về diện tích sàn nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư; hiện trạng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở theo chương

trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở, nhà ở của cá nhân tự xây dựng; hiện trạng của thị trường bất động sản nhà ở;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình;
- b) Nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh;
- c) Giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh;

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

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

- a) Có điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt;
- b) Có điều chỉnh nội dung liên quan đến nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh đã được quyết định;
- c) Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 65 của Luật này nếu kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xây dựng, phê duyệt chung với kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Chương IV
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở****Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 30. Hình thức phát triển nhà ở**

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

a) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở độc lập hoặc 01 cụm công trình nhà ở;

b) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp hoặc 01 cụm công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp;

c) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở;

d) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;

đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở;

e) Dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.

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

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

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

a) Phát triển nhà ở thương mại;

b) Phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân;

c) Phát triển nhà ở công vụ;

d) Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư;

đ) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;

e) Phát triển các loại nhà ở hỗn hợp quy định tại khoản này theo quy định của Luật này.

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

Điều 32. Quỹ đất để phát triển nhà ở

1. Diện tích đất để phát triển nhà ở phải được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng cơ sở giáo dục đại học, quy hoạch xây dựng khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đ) Việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng

và quy định khác của pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường. Tại khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thì còn phải đáp ứng yêu cầu về phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật;

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

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

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

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

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

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

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

b) Phải xác định trong chủ trương đầu tư dự án trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng;

c) Trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan thì trong nội dung dự án được phê duyệt phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở hoặc toàn bộ dự án thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

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

5. Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phải được công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

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

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

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

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

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

a) Doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam và có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này;

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

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

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

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

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

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

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

Mục 2

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN

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

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

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

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

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

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

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được

phê duyệt; trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải thực hiện xây dựng theo đúng phân kỳ đầu tư đã được chấp thuận.

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

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

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

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

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

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

2. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

3. Thực hiện quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư và nội dung dự án đã được phê duyệt.

4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư.

5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án không phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được phê duyệt.

6. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 9 của Luật này và pháp luật về đất đai.

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

8. Quyền khác theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

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

6. Ký kết hợp đồng, văn bản liên quan đến việc huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Không được ủy quyền hoặc

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

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

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

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

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

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

12. Nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 83 của Luật này.

13. Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 3 **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ**

Điều 40. Đất để xây dựng nhà ở công vụ

1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công

vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

3. Đối với nhà ở công vụ cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhu cầu xây dựng nhà ở công vụ xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.

4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch theo quy định của pháp luật.

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

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

1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

2. Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ và nội dung quy định tại các điểm a, b và c khoản 5 Điều này của cơ quan mình hoặc của ngành mình nếu thuộc diện quản lý theo hệ thống ngành dọc gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

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

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

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

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

- b) Xác định nhu cầu về diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ;
- c) Xác định loại nhà ở, số lượng từng loại nhà ở, tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng hoặc cần mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong kỳ kế hoạch;
- d) Dự kiến nguồn vốn để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong 05 năm;
- đ) Trách nhiệm của cơ quan chủ trì triển khai thực hiện và Bộ, ngành, địa phương có liên quan.

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

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

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

- a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo đề nghị của Bộ Xây dựng để bố trí cho đối tượng của cơ quan trung ương thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;
- b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng để bố trí cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê;
- c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng đến công tác tại địa phương thuê.

2. Đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này, người có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng có đủ điều kiện được thuê mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại

nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này có thể mua, thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Nội dung chủ yếu của dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua nhà ở, chi phí có liên quan, nguồn vốn để mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, tiến độ thực hiện dự án, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của cơ quan có liên quan trong việc thực hiện dự án;

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

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

a) Trường hợp thuê nhà ở để cho đối tượng của cơ quan trung ương thuê thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; Bộ Xây dựng trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;

b) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;

c) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ;

d) Nội dung chủ yếu của báo cáo đề xuất thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá thuê nhà ở, thời hạn thuê, chi phí có liên quan, nguồn vốn để thuê nhà ở, cơ quan có trách nhiệm thanh toán tiền thuê, cơ quan ký hợp đồng thuê và thực hiện quản lý nhà ở sau khi thuê.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật Khoa học và công nghệ; nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia được cấp có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật;

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

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

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

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

Chính phủ quy định chi tiết điểm này.

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

1. Tính đúng, tính đủ chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì, quản lý cho thuê trong quá trình sử dụng nhà ở công vụ.

2. Không tính tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở công vụ và không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc chi phí mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Giữ gìn nhà ở và trang thiết bị kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ;

d) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;

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

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

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

Mục 4

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Trường hợp giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư tại chỗ

thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bố trí nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội ngay trong dự án đó để phục vụ tái định cư.

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

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

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

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

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

2. Quỹ đất để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được xác định trong quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo nguyên tắc quy định tại Điều 49 của Luật này.

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

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

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

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư có sử dụng vốn đầu tư công thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất một trong các đơn vị quy

định tại khoản 1 Điều này làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên cơ sở các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng mua nhà ở.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định số lượng nhà ở đặt hàng bảo đảm phù hợp với nhu cầu cần bố trí tái định cư trên địa bàn. Người được bố trí tái định cư có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở theo hợp đồng mua nhà ở thương mại;

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

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

3. Chính phủ quy định chi tiết việc đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư.

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

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

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

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

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

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư;

b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được dùng bố trí tái định cư;

c) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật.

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

Mục 5 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA CÁ NHÂN

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

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

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

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

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

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

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

a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở;

b) Thuê đơn vị, cá nhân có năng lực về hoạt động xây dựng để xây dựng nhà ở đối với trường hợp pháp luật về xây dựng yêu cầu phải có đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện xây dựng;

c) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.

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

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

b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở bằng việc góp quyền sử dụng đất, góp vốn, nhân công, vật liệu và công sức của các thành viên trong nhóm hợp tác.

Các thành viên trong nhóm hợp tác phải thỏa thuận về cách thức góp quyền sử dụng đất, góp vốn, nhân công, vật liệu, công sức, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thỏa thuận của nhóm hợp tác.

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

1. Tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng trong xây dựng, cải tạo nhà ở.
2. Tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở.
3. Bảo đảm an toàn cho người và tài sản của chủ sở hữu, người sử dụng công trình xây dựng liền kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
4. Cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ để bán, cho thuê mua, cho thuê còn phải thực hiện quy định tại Điều 57 của Luật này.
5. Trách nhiệm khác trong phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

2. Căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

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

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

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

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

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

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

7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

Mục 1 **QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 58. Thời hạn sử dụng nhà chung cư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và nhà chung cư thuộc tài sản công thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này mà xây dựng lại theo quy hoạch đã được phê duyệt thì phải tuân thủ nguyên tắc quy định tại Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư thuộc tài sản công; kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư khác, trừ trường hợp nhà chung cư đó thuộc một chủ sở hữu và không phải là tài sản công;

- b) Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- c) Tổ chức xây dựng, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- d) Thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sử dụng vốn ngân sách địa phương trên địa bàn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đối với phần diện tích được kinh doanh ngoài phạm vi được miễn, không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định tại điểm này và điểm a khoản này, chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về đất đai;

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

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

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

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

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

Mục 2 **QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH** **CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ**

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

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

2. Trong quy hoạch chi tiết dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải có chỉ tiêu về sử dụng đất quy hoạch xây dựng, quy mô dân số hoặc xác định phần diện tích đất có thể chuyển đổi mục đích sử dụng sang xây dựng công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng hoặc công trình hạ tầng xã hội khác để bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội và môi trường nhằm khuyến khích nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mục 3**QUYẾT ĐỊNH CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐẦU TƯ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ****Điều 67. Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư**

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

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

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

Luật này, trừ trường hợp dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 69 của Luật này.

4. Đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, nếu thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư có thẩm quyền điều chỉnh chủ trương đầu tư; trình tự, thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 69 của Luật này đối với nội dung điều chỉnh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

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

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

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

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

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

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

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

e) Tài liệu liên quan khác (nếu có).

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

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

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

c) Tài liệu liên quan khác (nếu có).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

(Xem tiếp Công báo số 1181 + 1182)

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Địa chỉ: Số 1, Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội
Điện thoại liên hệ:
- Nội dung: 080.44417; Fax: 080.44517
- Phát hành: 080.48543
Email: congbao@chinhphu.vn
Website: <http://congbao.chinhphu.vn>
In tại: Xí nghiệp Bản đồ 1- Bộ Quốc phòng