VĂN BẢN PHÁP LUẬT KHÁC

VĂN BẢN HỢP NHẤT - VĂN PHÒNG QUỐC HỘI

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

LUẬT
NHÀ Ở

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung bởi:

1. Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020;

2. Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;

3. Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;

4. Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

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

Quốc hội ban hành Luật Nhà ở[1].

---

[1] Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 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 Kiến trúc.".
Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 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 Đầu tư.".
Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 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 Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14.".
Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 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 Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.".

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. 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 các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. *Thuê mua nhà ở* là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua 20% giá trị của nhà ở thuê mua, trừ trường hợp người thuê mua có điều kiện thanh toán trước thì được thanh toán không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định; sau khi hết hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

18. *Nhà ở có sẵn* là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng.

19. *Nhà ở hình thành trong tương lai* là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Điều 4. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở

Hộ gia đình, cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và các hình thức khác theo quy định của pháp luật. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của Luật này.

Điều 5. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở

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

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

Điều 6. Các hành vi bị nghiêm cấm

1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

3. Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

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

5. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong nhà chung cư.

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

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

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

9. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của Luật này.

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

11. Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong nhà chung cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong nhà chung cư theo quy định của Chính phủ.

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

13. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Chương II
SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 7. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

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

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều 159 của Luật này.

Điều 8. Điều kiện được công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải có đủ điều kiện quy định tại Điều 160 của Luật này.

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

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

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

c) Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 159 của Luật này.

Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) đối với nhà ở đó. Nhà ở được cấp Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn.

2. 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.

Trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu nhà ở; khi hết hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu lần đầu; việc cấp Giấy chứng nhận cho bên mua nhà ở và xử lý Giấy chứng nhận khi hết hạn sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

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

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

5. Trường hợp nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có từ hai tầng trở lên và tại mỗi tầng có từ hai căn hộ trở lên đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 46 của Luật này thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.

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

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

a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình;

b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà luật không cấm;

c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai;

d) Bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho các đối tượng không thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

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

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

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

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

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

2. Trường hợp thuộc diện sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì trong thời hạn sở hữu nhà ở, chủ sở hữu được thực hiện các quyền quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; khi hết thời hạn sở hữu nhà ở theo thỏa thuận thì chủ sở hữu đang quản lý, sử dụng nhà ở phải bàn giao lại nhà ở này cho chủ sở hữu nhà ở lần đầu.

3. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì có các quyền theo quy định tại Điều 161 của Luật này.

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

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

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

a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích quy định; lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở thuộc sở hữu của mình;

b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn xã hội theo quy định của pháp luật;

c) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật Hôn nhân và gia đình;

d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp

pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp thuộc diện sở hữu nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì việc cải tạo, phá dỡ nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

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

e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, phá dỡ nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, giải tỏa nhà ở, trưng mua, trưng dụng, mua trước nhà ở;

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

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

2. Đối với chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 162 của Luật này.

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

Điều 12. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở

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

2. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu là kể từ thời điểm bên nhận góp vốn, bên nhận tặng cho, bên nhận đổi nhận bàn giao nhà ở từ bên góp vốn, bên tặng cho, bên đổi nhà ở.

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

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

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

Chương III
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 13. Chính sách phát triển nhà ở

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

2. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, vật liệu xây dựng mới để đầu tư cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng và khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường.

3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

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

5. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là cấp tỉnh), các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 14. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở

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

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

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

4. Đối với khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ yếu được thực hiện theo dự án. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đáp ứng yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, bảo đảm việc phân bố dân cư, chỉnh trang đô thị. Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê.

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

Điều 15. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương

1. Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu

chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt theo quy định tại Điều 169 của Luật này.

2. Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm và 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, trong đó phải xác định rõ kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để cho thuê.

Điều 16. Xác định quỹ đất cho phát triển nhà ở

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

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 17. Hình thức phát triển nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở[2]

1. Hình thức phát triển nhà ở bao gồm:

---

[2] Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 2 của Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

a) Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

b) Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng khu đô thị;

c) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này bao gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo một công trình nhà ở độc lập hoặc một cụm công trình nhà ở;

b) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;

c) Dự án đầu tư xây dựng sử dụng đất hỗn hợp có diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở;

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh.

3. Việc đầu tư xây dựng khu đô thị quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải tuân thủ quy định về nhà ở theo pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

Điều 18. Các trường hợp phát triển nhà ở và trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án

1. Các trường hợp phát triển nhà ở bao gồm:

a) Phát triển nhà ở thương mại;

b) Phát triển nhà ở xã hội;

c) Phát triển nhà ở công vụ;

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

đ) Phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.

2. Các trường hợp phát triển nhà ở theo dự án bao gồm:

a) Phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

b) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu nhà ở cũ;

c) Phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư;

d) Phát triển nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 19. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này phải được thực hiện theo quy định của Luật này.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 14 của Luật này.

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

4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt; trường hợp chủ đầu tư có đề nghị điều chỉnh các nội dung bao gồm tên dự án, tiến độ thực hiện, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở, tổng mức đầu tư nếu là dự án được đầu tư bằng vốn nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 170 của Luật này quyết định trước khi triển khai thực hiện xây dựng.

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định cụ thể danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư và công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định sau đây:

a) Số lượng dự án; tổng số lượng nhà ở và tổng diện tích sàn nhà ở đầu tư xây dựng hàng năm trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn;

b) Các nội dung cơ bản của từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn bao gồm tên dự án, địa điểm đầu tư xây dựng, quy mô dự án, quy hoạch chi tiết của dự án, tiến độ thực hiện dự án, mục tiêu đầu tư, số lượng nhà ở, tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, hình thức kinh doanh nhà ở và các nội dung khác có liên quan theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Việc công khai các thông tin về dự án quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được thực hiện trong suốt quá trình thực hiện dự án.

Điều 20. Nguyên tắc kiến trúc nhà ở

1. Kiến trúc nhà ở phải phù hợp với điều kiện tự nhiên, phòng chống thiên tai, trình độ khoa học, kỹ thuật, truyền thống lịch sử, văn hóa và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tại khu vực đô thị, kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới, phải gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế quản lý kiến trúc[3].

3. Tại khu vực nông thôn, kiến trúc nhà ở phải hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân và của các dân tộc tại từng vùng, miền.

Mục 2
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI THEO DỰ ÁN

Điều 21. Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2.[4] Có vốn ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

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

---

[3] Cụm từ "quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị" được thay thế bởi cụm từ "quy chế quản lý kiến trúc" theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 39 của Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2020.

[4] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c)[5] Chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng.

Chính phủ quy định chi tiết điểm này.

3.[6] ***(được bãi bỏ)***

Điều 23. Hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1.[7] Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở.

2. Được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, để bán.

3. Được Nhà nước cho thuê đất để xây dựng nhà ở cho thuê.

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

Điều 24. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại

1. Loại nhà ở, tiêu chuẩn diện tích của từng loại nhà ở thương mại do chủ đầu tư dự án quyết định lựa chọn nhưng phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ thì phải xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế được phê duyệt theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

---

[5] Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

[6] Khoản này được bãi bỏ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

[7] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Điều 25. Quyền của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

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

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

3. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

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

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

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

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

Điều 26. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

1. Lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

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

3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

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

5. Công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở Ban quản lý dự án của mình các thông tin quy định tại điểm b khoản 5 Điều 19 của Luật này; 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. Thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án, bàn giao nhà ở và các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng; thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở và kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

7. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ thời điểm bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 76 và Điều 77 của Luật này.

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

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

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

Mục 3
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 27. Nhà ở công vụ 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 xây dựng nhà ở công vụ hoặc để mua, thuê nhà ở thương mại

làm nhà ở công vụ. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương.

2. Việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ phải căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 3 Điều này, bảo đảm các điều kiện an toàn trong công tác và thuận tiện trong sinh hoạt, đi lại của người sử dụng nhà ở công vụ.

3. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ được lập và chấp thuận như sau:

a) Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ của cơ quan mình gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở công vụ trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Điều 15 của Luật này;

d) Cơ quan lập kế hoạch quy định tại các điểm a, b và c khoản này phải xác định rõ nhu cầu về nhà ở công vụ bao gồm loại nhà ở, số lượng, diện tích sàn nhà ở; địa điểm xây dựng và diện tích đất để xây dựng nhà ở hoặc diện tích nhà ở thương mại cần mua, thuê để làm nhà ở công vụ; nguồn vốn và phân kỳ đầu tư hằng năm và 05 năm; xác định trách nhiệm của các cơ quan liên quan.

4. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ, về đối tượng, điều kiện thuê nhà ở công vụ và việc quản lý, sử dụng nhà ở công vụ.

Điều 28. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bao gồm đầu tư xây dựng mới và mua nhà ở thương mại được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

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

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

b) Dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận để cho đối tượng thuộc diện quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này thuê;

c) Dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để cho các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc tại địa phương.

Đối với các đối tượng được điều động, luân chuyển đến làm việc ở quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và tương đương (sau đây gọi chung là cấp huyện), đối tượng quy định tại các điểm c, đ, e và g khoản 1 Điều 32 của Luật này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư dự án hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đầu tư dự án.

3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm a khoản 2 Điều này theo đề nghị của Bộ Xây dựng;

b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm b khoản 2 Điều này;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án quy định tại điểm c khoản 2 Điều này theo đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

Điều 29. Đất để xây dựng nhà ở công vụ

1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.

2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

3. Đối với nhà ở công vụ cho các đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 32 của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ.

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 quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.

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

Điều 30. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ

1. Đối với địa phương có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích quy định tại Điều 31 của Luật này thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này có thể quyết định mua hoặc thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ.

2. Việc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ phải được lập thành dự án và được cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này phê duyệt.

3. 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. Trường hợp chưa có đủ nhà ở công vụ để cho thuê thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 28 của Luật này quyết định việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

5. Ngân sách trung ương cấp vốn để mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ cho các đối tượng của cơ quan trung ương, bao gồm cả nhà ở của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an. Ngân sách địa phương cấp vốn để mua hoặc thuê nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ cho các đối tượng của cơ quan địa phương.

Điều 31. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ

1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư có các tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng loại đối tượng được thuê nhà ở công vụ.

2. Tiêu chuẩn diện tích 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 32. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Đối với đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này thì phải thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê

hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực khác nhau.

Điều 33. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ

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

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

3. Giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này quyết định và được xem xét, điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ.

4. Trường hợp thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ thì người thuê nhà ở công vụ trả tiền thuê nhà ở thấp hơn giá thuê nhà ở thương mại theo quy định của Chính phủ.

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà công vụ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

đ) Trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước khi không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở hoặc khi không còn nhu cầu thuê nhà ở công vụ hoặc khi có hành vi vi phạm thuộc diện bị thu hồi nhà ở theo quy định của Luật này trong thời hạn không quá 90 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan quản lý nhà ở công vụ;

e) Chấp hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp bị cưỡng chế thu hồi nhà ở;

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

Mục 4
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở ĐỂ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 35. Nguyên tắc phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực nội đô thuộc đô thị loại đặc biệt, tại đô thị loại 1 và loại 2 thì Nhà nước chuẩn bị quỹ nhà ở thông qua việc sử dụng nhà ở thương mại hoặc nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 36 của Luật này.

2. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để xây dựng công trình khác tại khu vực không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này mà có nhà ở thương mại hoặc

nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án thì Nhà nước sử dụng nhà ở này để bố trí tái định cư; nếu không có nhà ở thương mại, nhà ở xã hội thì Nhà nước thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư trước khi thu hồi đất và giải tỏa nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 36 của Luật này.

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

4. Trường hợp thu hồi đất và giải tỏa nhà ở để thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp mà người có nhà ở bị giải tỏa có nhu cầu tái định cư thì chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở để bố trí tái định cư trong cùng khu vực được quy hoạch xây dựng nhà ở cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp hoặc bố trí nhà ở tại nơi khác cho người được tái định cư.

5. Trường hợp phải đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư thì phải thực hiện theo dự án; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc diện được tái định cư.

6. Nhà ở để phục vụ tái định cư phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế được phê duyệt và tuân thủ quy định tại Điều 14 của Luật này.

Điều 36. Các hình thức bố trí nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Mua nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

2. Sử dụng nhà ở xã hội được xây dựng theo dự án để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

3.[8] Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của

[8] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy hoạch được phê duyệt để cho thuê, cho thuê mua, bán cho người được tái định cư.

4. Hộ gia đình, cá nhân được thanh toán tiền để tự lựa chọn việc mua, thuê, thuê mua nhà ở thương mại trên địa bàn làm nhà ở tái định cư hoặc được Nhà nước giao đất ở để tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 37. Đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Việc bố trí diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư phải tuân thủ các nguyên tắc quy định tại Điều 35 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Diện tích đất xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật này.

Điều 38. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư và việc lựa chọn chủ đầu tư dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư có sử dụng nguồn vốn hoặc thực hiện theo hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

4. Đối với dự án xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì thẩm quyền lựa chọn chủ đầu tư được quy định như sau:

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

b) Trường hợp xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

Điều 39. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Đối với khu vực đô thị thì nhà ở để phục vụ tái định cư phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau đây:

a) Là căn hộ chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ được xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;

b) Trường hợp là căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Khi thiết kế nhà ở để phục vụ tái định cư, chủ đầu tư có thể bố trí một phần diện tích để tổ chức kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế của từng dự án;

c) Trường hợp là nhà ở riêng lẻ thì phải được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế được phê duyệt; tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Đối với khu vực nông thôn thì nhà ở để phục vụ tái định cư được thiết kế, xây dựng phải bao gồm diện tích ở và các công trình phụ trợ, phục vụ sinh hoạt, sản xuất gắn với nhà ở, tuân thủ nguyên tắc kiến trúc nhà ở quy định tại Điều 20 của Luật này và bảo đảm hạn mức diện tích đất ở tối thiểu theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 40. Quản lý chất lượng nhà ở để phục vụ tái định cư

1. Nhà ở và công trình xây dựng trong dự án chỉ được nghiệm thu nếu đáp ứng yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Chủ đầu tư dự án không được thay đổi thiết kế diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) để phục vụ tái định cư sau khi cơ quan có thẩm quyền đã phê duyệt phương án bố trí tái định cư.

2. Việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư chỉ được thực hiện sau khi nhà ở đã được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Các tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở để phục vụ tái định cư:

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

b)[9] ***(được bãi bỏ)***

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư.

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

Điều 41. Mua nhà ở thương mại và sử dụng nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư

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

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

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

---

[9] Điểm này được bãi bỏ theo quy định tại điểm c khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

2. Đối với việc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư thì người thuộc diện được tái định cư thực hiện việc thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định tại Luật này.

3. Chính phủ quy định chi tiết việc đầu tư xây dựng, việc mua nhà ở thương mại hoặc sử dụng nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư, về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở, về đối tượng, điều kiện được bố trí nhà ở, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở để phục vụ tái định cư.

Mục 5
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 42. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn

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

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

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

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

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

Điều 43. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị

1. Phải có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, có nhà ở và được cải tạo, xây dựng lại theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Việc xây dựng hoặc cải tạo nhà ở hiện có phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị. Đối với nhà ở yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng thì phải xây dựng theo Giấy phép xây dựng.

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

Điều 44. Đất để phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

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

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

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

Điều 45. Phương thức phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực nông thôn thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:

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

b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây:

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

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

c) Hợp tác cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở.

Điều 46. Tiêu chuẩn và chất lượng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Nhà ở phải được xây dựng trên thửa đất ở có đủ điều kiện về diện tích để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị phải thực hiện xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng và tự chịu trách nhiệm về chất lượng nhà ở.

Trường hợp được phép xây dựng nhà ở có từ hai tầng trở lên mà tại mỗi tầng được thiết kế, xây dựng từ hai căn hộ trở lên theo kiểu khép kín, có đủ tiêu chuẩn diện tích sàn xây dựng tối thiểu mỗi căn hộ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và có phần diện tích thuộc sở hữu riêng, phần diện tích thuộc sở chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với từng căn hộ trong nhà ở đó.

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

Khi nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì thực hiện phá dỡ theo quy định tại Mục 4 Chương VI của Luật này.

Điều 47. Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân trong việc phát triển nhà ở

1. Phải tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về cải tạo, xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Phải thực hiện các quy định về giữ vệ sinh, môi trường trong quá trình cải tạo, xây dựng nhà ở.

3. Phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản của các hộ liền kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân nếu đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, để bán thì còn phải thực hiện các quy định tại Chương VIII của Luật này.

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

Điều 48. Hộ gia đình, cá nhân hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở, cải tạo chỉnh trang đô thị

1. Hộ gia đình, cá nhân hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở bằng khả năng tài chính, nhân công, vật liệu và công sức đóng góp của các thành viên trong nhóm hợp tác.

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

Chương IV
CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

Mục 1
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 49. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

Các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 51 của Luật này thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

1. Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;

2. Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;

3. Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;

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

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

6. Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;

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

8. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 5 Điều 81 của Luật này;

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

10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Điều 50. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này; đối với đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này thì chỉ được thuê nhà ở xã hội.

2. Hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

3. Hỗ trợ giao đất ở có miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc tặng nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này.

4. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

Điều 51. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

1. Đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập theo quy định sau đây:

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

b) Phải có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội; trường hợp không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật này;

c) Đối với đối tượng quy định tại các khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; trường hợp là hộ nghèo, cận nghèo thì phải thuộc diện nghèo, cận nghèo theo quy định của Thủ tướng Chính phủ. Đối với đối tượng quy định tại các khoản 1, 8, 9 và 10 Điều 49 của Luật này thì không yêu cầu phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm này.

2. Đối với trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 50 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, cư trú theo quy định sau đây:

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

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

Điều 52. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội

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

a) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách;

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

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

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

đ) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình.

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

Mục 2
CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN VÀ QUẢN LÝ NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỂ CHO THUÊ, CHO THUÊ MUA, ĐỂ BÁN

Điều 53. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội

1.[10] Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này.

3. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê, cho thuê mua, bán nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 58 của Luật này.

Điều 54. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

1. Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 19 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải gửi lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy hoạch khu vực riêng để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê.

3. Đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội mà không thuộc khu vực phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội riêng để cho thuê quy định tại khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê; chủ đầu tư được hưởng cơ chế ưu đãi xây dựng nhà ở để cho thuê theo quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này đối với phần diện tích 20% nhà ở xã hội để cho thuê và được bán nhà ở này cho người đang thuê theo quy định về bán nhà ở xã hội sau thời hạn 05 năm cho thuê.

4. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá thuê, giá thuê mua, giá bán và việc xét duyệt đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở.

---

[10] Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 99 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021.

Điều 55. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

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

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

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

Điều 56. Đất để xây dựng nhà ở xã hội

1. Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

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

3. Đất để phát triển nhà ở xã hội bao gồm:

a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở cho thuê, cho thuê mua, bán;

b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê;

c) Diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này;

d) Đất ở hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân dùng để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 57. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì Bộ Xây dựng nếu là nguồn vốn đầu tư của trung ương hoặc cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nếu là nguồn vốn đầu tư của địa phương báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định như sau:

a) Trường hợp Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định chủ đầu tư nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;

b) Trường hợp phải dành quỹ đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Luật này thì giao chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

c) Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã có quyền sử dụng đất hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì doanh nghiệp, hợp tác xã đó được giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội;

d) Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp ở thì doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

4. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này có trách nhiệm xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.

Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:

a) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

b) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;

c) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;

d) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này;

đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua hoặc để bán được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều này khi đáp ứng được các yêu cầu sau đây:

a) Xây dựng nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và bảo đảm kết nối hạ tầng của khu vực có nhà ở;

b) Nhà ở phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội;

c) Có giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở ban hành.

Điều 59. Ưu đãi đối với tổ chức tự lo chỗ ở cho người lao động

1. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự mua nhà ở hoặc thuê nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì chi phí mua nhà ở hoặc thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ tự đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp mình ở mà không thu tiền thuê nhà hoặc có thu tiền thuê nhà với giá thuê không vượt quá giá thuê nhà ở xã hội do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành thì ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này, doanh nghiệp này còn được tính chi phí xây dựng nhà ở vào giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Điều 60. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư

Việc xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này được thực hiện như sau:

1. Trường hợp cho thuê nhà ở thì giá thuê được tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê; đối với nhà ở cho học sinh, sinh viên thuê thì chỉ tính đủ các chi phí quản lý vận hành và chi phí bảo trì, không tính chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở;

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

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

4. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 81 của Luật này quy định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 61. Xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội không phải do Nhà nước đầu tư xây dựng

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở được xác định như sau:

a) Giá thuê nhà ở xã hội do chủ đầu tư xác định trên cơ sở tính đủ chi phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này;

b) Giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại điểm a khoản này, trừ kinh phí bảo trì nhà ở do người thuê mua nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này;

c) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 58 của Luật này;

d) Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội tổ chức thẩm định giá thuê, giá thuê mua, giá bán trước khi công bố.

2. Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư tự xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán bảo đảm tuân thủ quy định tại điểm c khoản 2 Điều 58 của Luật này.

Điều 62. Nguyên tắc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội

1. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này; trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật này chỉ được thuê hoặc thuê mua hoặc mua một nhà ở xã hội; đối với học sinh tại các trường dân tộc nội trú công lập thì không phải trả tiền thuê nhà ở và các dịch vụ trong quá trình sử dụng.

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

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

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

xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

5. Bên mua, bên thuê mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho các đối tượng có nhu cầu sau thời hạn 05 năm, kể từ khi đã thanh toán hết tiền mua, tiền thuê mua nhà ở và đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật thuế; trường hợp bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội quy định tại Luật này thì chỉ được bán với giá tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

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

6. Mọi trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở không có giá trị pháp lý và bên thuê, thuê mua, mua phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

Việc xử lý tiền thuê, tiền mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại Điều 135 của Luật này.

Điều 63. Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn.

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

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

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

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

c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.

3. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội có sẵn phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

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

b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, cho thuê mua, trừ nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này;

c) Nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 118 của Luật này.

4. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai; trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này. Sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều này thì chủ đầu tư được ký hợp đồng thuê nhà ở với người đã ký hợp đồng đặt cọc.

5. Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người mua không được vượt quá 70% giá trị của

nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.

6. Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, việc đầu tư xây dựng, mua nhà ở thương mại để làm nhà ở xã hội, loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội, việc giảm thuế và ưu đãi vốn tín dụng đối với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, việc cho thuê, cho thuê mua, bán và quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

Điều 64. Quản lý, sử dụng nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở; trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này thì việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

a) Nhà ở xã hội để cho thuê thì chủ đầu tư tự tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê, ủy thác cho đơn vị có năng lực quản lý vận hành theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó;

b) Nhà ở xã hội để cho thuê mua thì trong thời hạn cho thuê mua, chủ đầu tư thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại điểm a khoản này; sau khi người thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua cho chủ đầu tư thì việc quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm c khoản này;

c) Nhà ở xã hội để bán thì người mua nhà ở tự thực hiện việc quản lý vận hành nếu là nhà ở riêng lẻ; trường hợp là nhà chung cư thì phải tuân thủ các quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này.

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

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.

Mục 3
CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TỰ XÂY DỰNG HOẶC CẢI TẠO, SỬA CHỮA ĐỂ Ở

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

1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 49 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở.

2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;

b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội;

c) Hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;

d) Hỗ trợ giao đất ở được miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp chưa có đất ở;

đ) Hỗ trợ tặng nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.

3. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

Điều 66. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở

1. Hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

2. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo nhà ở cho các trường hợp là người khuyết tật, người neo đơn mà không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

Chương V
TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 67. Các nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở

1. Vốn của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.

2. Vốn vay từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo quy định của Luật này.

4. Vốn góp thông qua hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, cá nhân.

5. Vốn Nhà nước cấp bao gồm vốn trung ương và vốn địa phương để hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách xã hội thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở và thông qua việc xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua.

6. Vốn huy động từ nước ngoài và các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 68. Nguyên tắc huy động vốn cho phát triển nhà ở

1. Hình thức huy động vốn phải phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này. Các trường hợp huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý.

2. Tổ chức, cá nhân huy động vốn phải có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân có vốn cho phát triển nhà ở.

4. Tổ chức, cá nhân phải sử dụng vốn đã huy động vào đúng mục đích phát triển nhà ở đó, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác.

5. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở và thực hiện chính sách nhà ở xã hội phải được quản lý theo quy định của Luật này, pháp luật có liên quan và theo thỏa thuận của các bên.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc huy động vốn, nội dung, điều kiện, hình thức huy động vốn cho phát triển đối với từng loại nhà ở.

Điều 69. Vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại

1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư.

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

3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê, nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

4. Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

Điều 70. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội

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

2. Vốn của đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

3. Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.

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

5. Vốn hỗ trợ từ các Quỹ và các nguồn hỗ trợ hợp pháp khác.

Điều 71. Vốn cho phát triển nhà ở công vụ

1. Vốn ngân sách nhà nước cấp bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương.

2. Các nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật.

Điều 72. Vốn cho phát triển nhà ở để phục vụ tái định cư

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

2. Vốn đầu tư của Nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này.

3. Vốn từ Quỹ phát triển đất.

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

5. Vốn huy động từ các nguồn hợp pháp khác.

Điều 73. Vốn cho phát triển nhà ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Vốn của hộ gia đình, cá nhân.

2. Vốn hợp tác giữa các hộ gia đình, cá nhân; vốn hỗ trợ của dòng họ, cộng đồng dân cư.

3. Vốn vay của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam.

4. Vốn hỗ trợ của Nhà nước đối với các trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 65 của Luật này.

5. Vốn hỗ trợ từ các nguồn hợp pháp khác.

Điều 74. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội

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

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

3. Ngân hàng Chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

4. Bộ Xây dựng, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội có trách nhiệm tham gia quản lý nguồn vốn và quản lý việc sử dụng nguồn vốn quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Chương VI
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Mục 1
QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Điều 75. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở

1. Lập, lưu trữ và quản lý hồ sơ về nhà ở.

2. Bảo hiểm nhà ở.

3. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.

4. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

5. Bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở.

Điều 76. Lập hồ sơ về nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này và Điều 77 của Luật này.

2. Hồ sơ nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);

c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);

d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì hồ sơ nhà ở bao gồm hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật.

Điều 77. Lưu trữ và quản lý hồ sơ nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ về nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở;

b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn;

c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận phải có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 76 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở.

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

Điều 78. Bảo hiểm nhà ở

1. Nhà nước khuyến khích các chủ sở hữu mua bảo hiểm nhà ở. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc.

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

Điều 79. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử

1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử bao gồm cả nhà biệt thự cũ không phân biệt hình thức sở hữu được xác định như sau:

a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử - văn hóa cấp quốc gia hoặc cấp tỉnh;

b) Nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để phê duyệt.

3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về di sản văn hóa; trường hợp nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương này.

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

Đối với nhà ở thuộc diện quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, trừ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì tùy vào điều kiện cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ sở hữu thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở này.

Mục 2
QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 80. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở công vụ do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc mua bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở để phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này.

3. Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này.

4. Nhà ở cũ được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập thuộc sở hữu nhà nước và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 81. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc bán, cho thuê, cho thuê mua, thu hồi nhà ở và quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải thực hiện theo đúng quy định của Luật này.

2. Cơ quan sau đây là đại diện chủ sở hữu và có trách nhiệm quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước:

a) Bộ Xây dựng quản lý nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn trung ương; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đầu tư;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn của địa phương và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.

3. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích. Việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này quyết định.

4. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê, đối với nhà ở xã hội thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua; trường hợp không còn nhu cầu sử dụng hoặc phải di dời đến địa điểm khác mà không thuộc diện phải phá dỡ hoặc cần tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khác thì Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm thẩm định để báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định việc chuyển đổi công năng sử dụng và thực hiện quản lý cho thuê hoặc bán theo quy định tại Luật này.

5. Người thuê nhà ở công vụ khi không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở hoặc chuyển đi nơi khác hoặc có hành vi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở mà thuộc diện bị thu hồi thì phải trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.

Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc diện bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 84 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà công vụ thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở, việc miễn, giảm tiền thuê nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 82. Đối tượng, điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 32 và khoản 9 Điều 49 của Luật này chỉ được thuê nhà ở;

b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội;

c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư;

d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở cũ quy định tại khoản 4 Điều 80 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó.

2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được quy định như sau:

a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 32 của Luật này;

b) Đối tượng được thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 51 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật này thì còn phải thuộc diện chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư;

c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở để phục vụ tái định cư phải thuộc diện bị thu hồi đất, giải tỏa nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;

d) Đối tượng được thuê hoặc mua nhà ở cũ phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này.

Điều 83. Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước phải bảo đảm công khai, minh bạch; ngoài yêu cầu phải tuân thủ quy định tại Điều 82, Điều 84 và các quy định về giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở tại Chương VIII của Luật này thì còn phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Trường hợp thuê nhà ở công vụ thì phải thực hiện quy định tại Điều 33 của Luật này;

b) Trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở để phục vụ tái định cư thì phải thực hiện quy định tại Điều 35 và Điều 41 của Luật này;

c) Trường hợp cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội thì phải thực hiện quy định tại Điều 62 và Điều 63 của Luật này;

d) Trường hợp cho thuê, bán nhà ở cũ thì nhà ở đó phải không có khiếu kiện, tranh chấp về quyền sử dụng và thuộc diện được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở phải có các nội dung theo quy định tại Điều 121 của Luật này. Việc ký kết hợp đồng được quy định như sau:

a) Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở xã hội hoặc mua bán nhà ở cũ thì hợp đồng được ký giữa bên mua, bên thuê mua với cơ quan quản lý nhà ở;

b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua bán nhà ở để phục vụ tái định cư thì hợp đồng được ký giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư;

c) Trường hợp thuê nhà ở bao gồm thuê nhà ở cũ, thuê nhà ở công vụ, thuê nhà ở xã hội thì hợp đồng được ký giữa bên thuê với cơ quan quản lý nhà ở hoặc đơn vị được giao quản lý vận hành nhà ở đó.

Điều 84. Thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc thu hồi nhà ở thuộc sở hữu nhà nước được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của Luật này;

b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở;

c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;

d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;

đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; trường hợp thuê nhà ở công vụ thì khi người được thuê nhà ở công vụ chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án;

e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không nộp tiền thuê nhà ở từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua.

2. Người đang thuê, thuê mua nhà ở thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở quyết định cưỡng chế thu hồi; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở này trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi.

Mục 3
BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở

Điều 85. Bảo hành nhà ở

1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng thiết bị nhà ở phải bảo hành thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau:

a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối thiểu là 24 tháng.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Điều 86. Bảo trì nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm thực hiện bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó.

2. Việc bảo trì nhà ở phải được thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, quy hoạch và pháp luật về tu bổ, bảo quản, phục hồi di tích lịch sử, văn hóa.

3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.

Điều 87. Cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý.

2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.

3. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, quản lý di sản văn hóa; trường hợp pháp luật có quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận

trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

4. Đối với nhà biệt thự cũ thuộc danh mục quy định tại khoản 1 Điều 79 của Luật này thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự;

b) Không được phá dỡ nếu chưa bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại thì phải theo đúng kiến trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao của nhà biệt thự cũ;

c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc cơi nới, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.

Điều 88. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do đơn vị, cá nhân có năng lực hành nghề xây dựng thực hiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện bảo trì, cải tạo;

b) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho việc bảo trì, cải tạo nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở:

a) Chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho các chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ;

b) Bồi thường cho người khác trong trường hợp gây thiệt hại;

c) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của luật.

Điều 89. Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở có quyền cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc vì lý do bất khả kháng; bên thuê nhà ở có trách nhiệm để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

2. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống; trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo; trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê gây ra; trường hợp bên cho thuê không bảo trì nhà ở thì bên thuê được quyền bảo trì nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất 15 ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ bảo trì và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà.

Điều 90. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu nhà nước

1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Trường hợp cải tạo nhà ở đang cho thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 89 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc sở hữu nhà nước, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm hoàn trả kinh phí cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.

Điều 91. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu thuộc sở

hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý.

2. Kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung được phân chia tương ứng với phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu, trừ trường hợp các chủ sở hữu có thỏa thuận khác. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung được thực hiện theo quy định tại Điều 108 của Luật này.

Mục 4
PHÁ DỠ NHÀ Ở

Điều 92. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ

1. Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai.

2. Nhà ở thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này.

3. Nhà ở thuộc diện phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Nhà ở thuộc diện phải phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 93. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở.

2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nhà ở nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương VII của Luật này.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.

Điều 94. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở

1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ.

2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh.

3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh, môi trường theo quy định của pháp luật.

4. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở nằm trong khu dân cư trong khoảng thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.

Điều 95. Cưỡng chế phá dỡ nhà ở

1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 92 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, chủ đầu tư công trình hoặc người đang quản lý, sử dụng không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở.

2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại khoản 3 Điều 92 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các khoản 1, 4 và 5 Điều 92 của Luật này;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư quy định tại các khoản 1, 2, 4 và 5 Điều 92 của Luật này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau:

a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở hoặc chủ đầu tư công trình phải chịu chi phí cưỡng chế phá dỡ và các chi phí có liên quan đến việc phá dỡ;

b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư công trình không chi trả thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ.

Điều 96. Chỗ ở của chủ sở hữu khi nhà ở bị phá dỡ

1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ.

2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc diện bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu được giải quyết theo chính sách về nhà ở tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới thì chỗ ở của chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được giải quyết theo quy định tại Điều 116 của Luật này.

Điều 97. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê

1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước khi thực hiện phá dỡ, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ và xây dựng lại, thời gian phá dỡ và xây dựng lại không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.

(Xem tiếp Công báo số 1049 + 1050)

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