



CÔNG TY LUẬT FDEVN

FDEVN LAW FIRM

Feel free to go with the truth

SO SÁNH VÀ TỔNG HỢP NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023 SO VỚI NĂM 2014

ĐƯỢC TỔNG HỢP BỞI
LUẬT SƯ FDEVN



Lưu ý:



Bãi bỏ, bổ sung



Sửa đổi.

Add: 99 Nguyễn Hữu Thọ, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Web: fdvn.vn / fdvnlawfirm.vn / diendannghe luat.vn

Email: fdvnlawfirm@gmail.com

SO SÁNH VÀ TỔNG HỢP NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT NHÀ Ở NĂM 2023 SO VỚI NĂM 2014

LUẬT NHÀ Ở 2014	LUẬT NHÀ Ở 2023	LƯU Ý NHỮNG ĐIỂM SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
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 1. Phạm vi điều chỉnh 1. Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.	
Điều 2. 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.	Không quy định	
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	Điều 2. Giải thích từ ngữ Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau: 1. Nhà ở là công trình xây dựng với mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình, cá nhân. Nhà ở được	Bổ sung thêm các quy định về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; nhà ở cũ; nhà ở thuộc tài sản công.

hoạt của hộ gia đình, cá nhân. 2. <i>Nhà ở riêng lẻ</i> 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. <i>Nhà chung cư</i> 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. <i>Nhà ở thương mại</i> là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua theo cơ chế thị trường. 5. <i>Nhà ở công vụ</i> 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. <i>Nhà ở để phục vụ tái định cư</i> 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	sử dụng vào mục đích để ở và mục đích không phải để ở mà pháp luật không cấm là nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp. 2. <i>Nhà ở riêng lẻ</i> là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp. 3. <i>Nhà chung cư</i> là nhà ở có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp. 4. <i>Nhà ở thương mại</i> là nhà ở được đầu tư xây dựng để bán, cho thuê mua, cho thuê theo cơ chế thị trường. 5. <i>Nhà ở công vụ</i> là nhà ở được dùng để bố trí cho đối tượng thuộc trường hợp được ở nhà ở công vụ thuê trong thời gian đảm nhận chức vụ, công tác theo quy định của Luật này. 6. <i>Nhà ở phục vụ tái định cư</i> là nhà ở để bố trí cho đối tượng thuộc trường hợp được tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở, giải tỏa nhà ở theo quy định của pháp luật. 7. <i>Nhà ở xã hội</i> là nhà ở có sự	Sửa đổi quy định như sau: - <i>Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư</i> là phần diện tích trong căn hộ hoặc trong phần diện tích không phải là căn hộ trong nhà chung cư. - <i>Thuê mua nhà ở</i> là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ phần trăm nhất định của giá trị nhà ở thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua
--	--	---

theo quy định của pháp luật. 7. <i>Nhà ở xã hội</i> 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. <i>Dự án đầu tư xây dựng nhà ở</i> 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. <i>Phát triển nhà ở</i> là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở. 10. <i>Cải tạo nhà ở</i> là việc nâng cấp chất lượng, mở rộng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có. 11. <i>Bảo trì nhà ở</i> 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. <i>Chủ sở hữu nhà ở</i> 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	hỗ trợ của Nhà nước cho đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở theo quy định của Luật này. 8. <i>Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp</i> là công trình xây dựng được đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất thương mại, dịch vụ thuộc phạm vi khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về quản lý khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân thuê trong thời gian làm việc tại khu công nghiệp đó theo quy định của Luật này. 9. <i>Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân</i> là nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này. 10. <i>Nhà ở cũ</i> là nhà ở được đầu tư xây dựng từ năm 1994 trở về trước, bao gồm cả nhà chung cư. 11. <i>Nhà ở thuộc tài sản công</i> là nhà ở thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. 12. <i>Dự án đầu tư xây dựng nhà ở</i> là tập hợp đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng mới, xây dựng lại, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trên một địa điểm nhất định trong thời hạn và chi phí xác định. 13. <i>Tổ chức trong nước</i> bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân	
---	---	--

liên quan. 13. <i>Chủ sở hữu nhà chung cư</i> là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu diện tích khác trong nhà chung cư. 14. <i>Tổ chức trong nước</i> 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. <i>Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư</i> 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. <i>Phần sở hữu chung của nhà chung cư</i> 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	dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức kinh tế và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức). 14. <i>Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở</i> là tổ chức được lựa chọn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này. 15. <i>Phát triển nhà ở</i> là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo nhà ở làm tăng diện tích nhà ở. 16. <i>Cải tạo nhà ở</i> là việc nâng cấp chất lượng, tăng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có. 17. <i>Bảo trì nhà ở</i> là việc duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ và sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng, hoạt động bình thường, an toàn của nhà ở trong quá trình khai thác, sử dụng. 18. <i>Chủ sở hữu nhà ở</i> là tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này. 19. <i>Chủ sở hữu nhà chung cư</i> là chủ sở hữu căn hộ chung cư, chủ sở hữu phần diện tích khác không phải là căn hộ trong nhà chung cư. 20. <i>Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư</i> là phần diện tích trong căn hộ hoặc trong phần diện tích không phải là căn hộ	
---	---	--

này. 17. <i>Thuê mua nhà ở</i> 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. <i>Nhà ở có sẵn</i> là nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng. 19. <i>Nhà ở hình thành trong tương lai</i> là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng và chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng.	trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và trang thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích không phải là căn hộ của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định của Luật này. 21. <i>Phần sở hữu chung của nhà chung cư</i> là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và trang thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật này. 22. <i>Thuê mua nhà ở</i> là việc người thuê mua thanh toán trước cho bên cho thuê mua một tỷ lệ phần trăm nhất định của giá trị nhà ở thuê mua theo thỏa thuận nhưng không quá 50% giá trị nhà ở thuê mua; số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định do các bên thỏa thuận; sau khi hết thời hạn thuê mua nhà ở và khi đã trả hết số tiền còn lại thì người thuê mua có quyền sở hữu đối với nhà ở đó. 23. <i>Nhà ở có sẵn</i> là nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. 24. <i>Nhà ở hình thành trong tương lai</i> là nhà ở đang trong quá trình đầu tư xây dựng hoặc chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp	
---	--	--

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.	luật về xây dựng. Điều 6. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở 1. Cá nhân có quyền có chỗ ở thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, thuê, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo ủy quyền và hình thức khác theo quy định của pháp luật. 2. Tổ chức, cá nhân có nhà ở hợp pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Luật này có quyền sở hữu đối với nhà ở đó theo quy định của pháp luật	Sửa đổi quy định như sau: Hộ gia đình đã bị lược bỏ.
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	Điều 7. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở 1. Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp về nhà ở của chủ sở hữu theo quy định của Luật này. 2. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hóa. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Nhà nước quyết định mua trước nhà ở hoặc giải tỏa nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân. <u>Trường hợp mua trước nhà ở thì Nhà nước có trách nhiệm thanh toán theo giá thị trường; trường hợp giải tỏa nhà ở thì</u>	Sửa đổi quy định như sau: Trường hợp mua trước nhà ở thì Nhà nước có trách nhiệm thanh toán theo giá thị trường; trường hợp giải tỏa nhà ở thì Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Trường hợp trưng mua, trưng dụng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản.

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.	<u>Nhà nước có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Trường hợp trưng mua, trưng dụng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản.</u>	
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	Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm 1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân. 2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện quyền, nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, cá nhân. 3. Quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. 4. Xây dựng nhà ở trên đất không được đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này; xây dựng, cải tạo nhà ở không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quy định phải áp dụng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở được quy định trong Luật	Sửa đổi quy định như sau: - Lược bỏ chủ thể hộ gia đình; - Bổ sung quy định về Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bao gồm: a) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở; b) Có ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chăn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư; c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng.

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

này. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân trái quy định của Luật này.

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà

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, coi nói, 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	đúng quy định của pháp luật về nhà ở; b) Có ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chặn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư; c) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; d) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng; đ) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy	không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
--	---	---

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.	định khác của pháp luật có liên quan; e) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật. 9. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự, an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ quy định của pháp luật về điều kiện kinh doanh.	
Điều 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. Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam 1. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: a) Tổ chức, cá nhân trong nước; b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch; c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của Luật này. 2. Điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: a) Tổ chức, cá nhân trong nước được sở hữu nhà ở thông qua hình thức đầu tư xây dựng,	Sửa đổi quy định như sau: - Lược bỏ chủ thể hộ gia đình; - Gộp quy định về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

	mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi, nhận nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật, hình thức khác theo quy định của pháp luật; b) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai; c) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở thông qua các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này. 3. Chính phủ quy định cụ thể giấy tờ chứng minh về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở quy định tại Điều này.	
Điều 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		Đã được gộp vào Điều 8 Luật nhà ở 2023.

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.	Điều 9. Công nhận quyền sở hữu nhà ở 1. Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện và có nhà ở hợp pháp quy định tại Điều 8 của Luật này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu nhà ở thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), trừ trường hợp nhà ở thuộc tài sản công.	Sửa đổi quy định như sau: - Lược bỏ chủ thể hộ gia đình; - Bãi bỏ quy định: 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

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	Nhà ở được ghi nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho chủ sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. 2. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì bên mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn sở hữu theo thỏa thuận; khi hết thời hạn sở hữu nhà ở thì quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho chủ sở hữu đã bán nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp khi hết thời hạn sở hữu mà bên bán không nhận lại nhà ở thì giải quyết theo quy định tại Điều 166 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. 3. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà ở, cấp nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp nhà ở là căn hộ chung cư thì phải ghi rõ diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; trường hợp nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư. 4. Đối với nhà ở được đầu tư xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua thì không cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở	đó.
--	---	------------

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.	mà cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở chưa bán, chưa cho thuê mua; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.	
Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở 1. 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	Điều 10. Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có các quyền sau đây: a) Có quyền bất khả xâm phạm về nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình; b) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và mục đích khác mà pháp luật không cấm; c) Được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của Luật này và pháp	Sửa đổi quy định như sau: - Lược bỏ chủ thể hộ gia đình; - Bãi bỏ quy định: 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

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;	luật về đất đai; d) Bán, cho thuê mua, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan; chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở và các quyền khác theo quy định của pháp luật; trường hợp tặng cho, để thừa kế nhà ở cho đối tượng không thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì đối tượng này chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó. Trường hợp Luật Đất đai có quy định khác về quyền của chủ sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó; đ) Sử dụng chung các công trình tiện ích công cộng trong khu nhà ở đó theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trường hợp là chủ sở hữu nhà chung cư thì có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư và công trình hạ tầng sử dụng chung của khu nhà chung cư đó, trừ công trình được xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở; e) Bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây	đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;
--	--	---

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	dụng lại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; g) Được bảo hộ quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Luật này; h) Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện đối với hành vi vi phạm quyền sở hữu hợp pháp của mình và hành vi khác vi phạm pháp luật về nhà ở; i) Quyền khác theo quy định của pháp luật. 2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có các quyền theo quy định tại Điều 20 của Luật này. 3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu nhà ở được thực hiện các quyền trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu 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,	Điều 11. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài có các nghĩa vụ sau đây: a) Sử dụng nhà ở đúng mục đích; lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu của mình; b) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự, an toàn xã hội theo quy định của pháp luật; c) Thực hiện đầy đủ quy định của pháp luật khi bán, cho thuê mua, cho thuê, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình. Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì phải trả lại nhà ở khi hết thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này. Trường hợp Luật Đất đai có quy định khác về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì	Sửa đổi quy định như sau: - Lược bỏ chủ thể hộ gia đình; - Bổ sung thêm quy định như sau: Trường hợp Luật Đất đai có quy định khác về nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở gắn với quyền sử dụng đất ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện theo quy định đó.

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	thực hiện theo quy định đó; d) Thực hiện đúng quy định của pháp luật và không được gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác khi bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì còn phải thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên; đ) Mua bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở thuộc trường hợp bắt buộc phải tham gia bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; e) Chấp hành quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật về việc xử lý vi phạm, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về nhà ở, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, di dời, phá dỡ nhà ở; g) Có trách nhiệm để các bên có liên quan và người có thẩm quyền thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung; h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước khi được công nhận quyền sở hữu nhà ở, khi thực hiện giao dịch về nhà ở và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định của pháp luật; i) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.	
--	---	--

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.	2. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài có nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này và Điều 21 của Luật này; đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này và trách nhiệm quy định tại Điều 15 của Luật này. 3. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu phải thực hiện nghĩa vụ trong việc quản lý, sử dụng nhà ở theo thỏa thuận với chủ sở hữu nhà ở, quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.	
Điều 12. Thời điểm 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	Điều 12. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở 1. Trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng. 2. Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 3. Trường hợp góp vốn, tặng cho, đổi nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời	Sửa đổi các quy định như sau: Trường hợp trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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.	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, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 4. Trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở giữa chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở với người mua, người thuê mua thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. 5. Trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự. 6. Trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. 7. Giao dịch về nhà ở quy định tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này phải tuân thủ điều kiện về giao dịch nhà ở và hợp đồng phải có hiệu lực theo quy định của Luật này.	
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,	Điều 4. Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở 1. Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người đều có chỗ ở thông qua việc thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở để bán, cho thuê	Bổ sung quy định như sau: - Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người đều có chỗ ở thông qua việc thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm nhà ở để bán, cho thuê

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

mua, cho thuê phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của cá nhân, gia đình, hỗ trợ vốn để cải tạo, xây dựng lại nhà ở; Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng một phần hoặc toàn bộ vốn đầu tư công (sau đây gọi chung là vốn đầu tư công) để cho thuê, cho thuê mua.

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

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

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

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

mua, cho thuê phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của cá nhân, gia đình, hỗ trợ vốn để cải tạo, xây dựng lại nhà ở; Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng một phần hoặc toàn bộ vốn đầu tư công (sau đây gọi chung là vốn đầu tư công) để cho thuê, cho thuê mua;

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

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.	nhà ở tiết kiệm năng lượng. 6. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm quy hoạch, bố trí diện tích đất, đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. 7. Nhà nước có chính sách về quản lý, sử dụng nhà ở bảo đảm hiệu quả, an toàn, đúng mục đích và công năng sử dụng của nhà ở	
Điều 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	Điều 5. Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở 1. Phù hợp với nhu cầu về nhà ở của các đối tượng và điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước, địa phương, vùng, miền trong từng thời kỳ. 2. Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển nhà ở trên cơ sở sử dụng tiết kiệm các nguồn lực; tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở. 3. Tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở; đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng xây dựng đối với nhà ở theo quy định của pháp luật, thực hiện đúng yêu cầu về phòng	Bổ sung quy định như sau: - Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của

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.

cháy, chữa cháy, kiến trúc, cảnh quan, vệ sinh, môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng theo quy định của pháp luật; có khả năng ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu; sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai.

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

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

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

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

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

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

	thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. 6. Căn cứ nhu cầu về nhà ở và điều kiện của địa phương, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch bố trí quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng thu nhập thấp, hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị, người lao động làm việc trong khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này. 7. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập quán của từng dân tộc, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền; từng bước xóa bỏ việc du canh, du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững; khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng. 8. Việc quản lý, sử dụng nhà ở phải đúng mục đích, công năng sử dụng, đáp ứng các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự, an toàn xã hội, tuân thủ quy định về quản lý hồ sơ nhà ở, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở và các quy định của pháp luật	
--	---	--

	về quản lý, sử dụng nhà ở có liên quan. 9. Đáp ứng yêu cầu khác theo quy định của Luật này đối với việc phát triển từng loại hình nhà ở.	
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	Không có quy định	

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.		
Không quy định	Bổ sung Điều 14. Đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công 1. Bộ Xây dựng là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn ngân sách trung ương; nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục công lập trực thuộc Bộ Xây dựng đang quản lý. 2. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mua hoặc đầu tư xây dựng, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục công lập trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đang quản lý. Đối với nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này do Bộ Quốc phòng đang quản lý cho thuê thì Bộ Quốc phòng là đại diện chủ sở hữu nhà ở, trừ trường hợp chuyển giao nhà ở này cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quản lý theo quy định. 3. Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương khác (sau đây gọi chung là cơ quan trung ương) là đại diện chủ sở hữu đối với nhà ở công vụ, nhà ở sinh viên do cơ sở giáo dục công lập trực thuộc cơ quan đó đang quản lý.	

	4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này do địa phương quản lý và nhà ở được giao quản lý trên địa bàn.	
Không quy định	Bổ sung Điều 15. Trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công 1. Đối với nhà ở thuộc tài sản công được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 113 của Luật này, đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có trách nhiệm sau đây: a) Quyết định đối tượng được thuê nhà ở công vụ, được thuê, chuyển quyền thuê, mua nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này; quyết định đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; quyết định đối tượng được bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; b) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở, đơn vị bảo trì nhà ở; c) Quyết định việc bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở; phê duyệt phương án di dời, cưỡng chế di dời, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời theo thẩm quyền; d) Ban hành hoặc quyết định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở, miễn, giảm tiền thuê, tiền mua nhà ở;	

	đ) Quyết định chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định tại Điều 124 của Luật này; e) Quyết định việc sử dụng kinh phí thu được từ hoạt động kinh doanh đối với phần diện tích dùng để kinh doanh dịch vụ trong nhà ở phục vụ tái định cư nhằm hỗ trợ kinh phí bảo trì và công tác quản lý vận hành nhà ở này; g) Quyết định thu hồi nhà ở, quyết định cưỡng chế thu hồi nhà ở; h) Trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật. 2. Đối với nhà ở thuộc tài sản công được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này, đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công thực hiện trách nhiệm quy định tại các điểm c, đ, e, g và h khoản 1 Điều này. 3. Trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành, đơn vị bảo trì nhà ở, quyết định việc bảo trì nhà ở. Đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an còn có thể giao cho cơ quan quản lý nhà ở thực hiện quyền quy định tại điểm a và điểm g khoản 1 Điều này. 4. Chính phủ quy định chi tiết trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở, đơn vị quản lý vận hành trong việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công.	
--	---	--

Không quy định	Điều 22. Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở 1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp quy định sau đây không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở mà chỉ được bán hoặc tặng cho nhà ở này cho đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam: a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài được tặng cho hoặc được thừa kế nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật này hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này; b) Tổ chức nước ngoài không hoạt động tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài không được phép nhập cảnh vào Việt Nam nhưng được tặng cho, được thừa kế nhà ở tại Việt Nam. 2. Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được trực tiếp hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác bán hoặc tặng cho nhà ở; đối tượng quy định tại điểm b khoản 1 Điều này được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác đang cư trú, hoạt động tại Việt Nam bán hoặc tặng cho nhà ở. 3. Đối tượng được thừa kế nhà ở có cả tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở và không thuộc trường hợp	
-----------------------	--	--

	được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì các bên phải thống nhất xử lý tài sản thừa kế là nhà ở này theo một trong các trường hợp sau đây: a) Để cho tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thừa kế nhà ở này; tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp sở hữu nhà ở tại Việt Nam được hưởng giá trị của nhà ở này tương ứng với phần tài sản được thừa kế; b) Tặng cho hoặc bán nhà ở này cho tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam để hưởng giá trị.	
Không quy định	Bổ sung Điều 26. Căn cứ xây dựng và kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh 1. Căn cứ xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm: a) Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; b) Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; c) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; kết quả thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở; nhu cầu về nhà ở trong giai đoạn xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh. 2. Căn cứ xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm:	

	a) Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; b) Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; c) Kết quả thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; hiện trạng nhà ở; nhu cầu về nhà ở trong giai đoạn xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh. 3. Căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể xây dựng và phê duyệt kế hoạch riêng về phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. 4. Kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định như sau: a) Kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, tương ứng với kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; b) Kỳ kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, kỳ đầu kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được xác định theo đầu kỳ của chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh.	
Không quy định	Điều 27. Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh 1. Nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm: a) Đánh giá hiện trạng về diện tích sàn nhà ở và chất lượng nhà ở riêng lẻ, nhà chung cư; hiện trạng các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở	

	theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở, nhà ở của cá nhân tự xây dựng; hiện trạng của thị trường bất động sản nhà ở; b) Phân tích, đánh giá kết quả đạt được, tồn tại, khó khăn, vướng mắc, nguyên nhân trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh kỳ trước; c) Dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở công vụ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Dự kiến tổng nhu cầu diện tích sàn nhà ở tăng thêm trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trong kỳ chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó phân định nhu cầu về diện tích nhà ở của từng nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, từng loại hình nhà ở phát triển theo dự án; d) Xác định mục tiêu tổng quát, mục tiêu cụ thể cho việc phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; đ) Định hướng chỉ tiêu phát triển nhà ở trong kỳ chương trình, bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị, khu vực nông thôn và trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; diện tích sàn nhà ở tối thiểu; dự kiến diện tích sàn nhà ở sẽ hoàn thành và đưa vào sử dụng trong kỳ chương trình; chất	
--	--	--

	lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn; e) Xác định nhu cầu nguồn vốn ngân sách nhà nước và nguồn vốn khác để phát triển nhà ở; g) Giải pháp để thực hiện chương trình, bao gồm giải pháp về quy hoạch, quỹ đất, nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư và giải pháp khác; h) Khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện; i) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh. 2. Nội dung kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh bao gồm: a) Chỉ tiêu về diện tích nhà ở bình quân đầu người, diện tích sàn nhà ở hoàn thành và đưa vào sử dụng đối với các loại hình nhà ở phát triển theo dự án, nhà ở theo chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở; b) Chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; c) Nhu cầu về vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác để phát triển nhà ở; d) Giải pháp thực hiện kế hoạch theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh;	
--	--	--

	đ) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.	
Không có quy định	Điều 28. Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh 1. Việc điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có thay đổi một trong các nội dung quy định tại các điểm c, d, đ hoặc h khoản 1 Điều 27 của Luật này do điều chỉnh quy hoạch tỉnh hoặc do phê duyệt quy hoạch tỉnh trong giai đoạn mới hoặc do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh. 2. Trong chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung sau đây: a) Sự cần thiết phải điều chỉnh chương trình; b) Nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh; c) Giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh; d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện chương trình điều chỉnh. 3. Việc điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện khi có một trong các căn cứ sau đây:	

	a) Có điều chỉnh nội dung chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt; b) Có điều chỉnh nội dung liên quan đến nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh đã được quyết định; c) Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 65 của Luật này nếu kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được xây dựng, phê duyệt chung với kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh. 4. Trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh điều chỉnh phải thể hiện rõ các nội dung sau đây: a) Mục đích, yêu cầu điều chỉnh; b) Nội dung điều chỉnh; nguồn vốn để thực hiện nội dung điều chỉnh; c) Giải pháp để thực hiện nội dung điều chỉnh; d) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp và các cơ quan chức năng của địa phương trong việc thực hiện kế hoạch điều chỉnh. 5. Khi điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải giữ nguyên kỳ chương trình, kế hoạch đã được phê duyệt.	
Không quy định	Bổ sung Điều 29. Xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh 1. Việc xây dựng và phê duyệt	

	chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh được thực hiện như sau: a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Sau khi được Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh; b) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, phê duyệt và triển khai thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải phù hợp với kế hoạch đầu tư công trung hạn đã được phê duyệt. 2. Sau khi phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải công khai chương trình, kế hoạch này trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và gửi cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở, đồng thời gửi về Bộ Xây dựng. 3. Chính phủ quy định chi tiết nội dung, trình tự, thủ tục xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh, kinh phí xây dựng, điều chỉnh	
--	--	--

	chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh và sự phù hợp của nội dung dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi thực hiện thẩm định chủ trương đầu tư.	
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	Điều 32. Quỹ đất để phát triển nhà ở 1. Diện tích đất để phát triển nhà ở phải được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng cơ sở giáo dục đại học, quy hoạch xây dựng khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật này và pháp luật về đất đai. 3. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và quy định tại các mục 2, 3 và 4 Chương này. 4. Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và quy định tại	Sửa đổi những quy định như sau: - Diện tích đất để phát triển nhà ở phải được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, quy hoạch xây dựng cơ sở giáo dục đại học, quy hoạch xây dựng khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan. - Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu diện tích đất để phát triển nhà ở trên địa bàn trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật này và pháp luật về đất đai. - Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và quy định tại các mục 2, 3 và 4 Chương này.

đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội	Chương VI của Luật này.	-Việc bố trí diện tích đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải tuân thủ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và quy định tại Chương VI của Luật này.
Điều 17. Hình thức phát triển nhà ở và dự án đầu tư xây dựng nhà ở 1. Hình thức phát triển nhà ở bao gồm: a) Phát triển nhà ở theo dự án; b) 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 khu đô thị hoặc dự án sử dụng đất hỗn hợp mà có dành 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.	Điều 30. Hình thức phát triển nhà ở 1. Phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm: a) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở độc lập hoặc 01 cụm công trình nhà ở; b) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp hoặc 01 cụm công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp; c) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở; d) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở; e) Dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở. 2. Cá nhân phát triển nhà ở theo	Sửa đổi, bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở như: - Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở độc lập hoặc 01 cụm công trình nhà ở; - Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp hoặc 01 cụm công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp; - Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở; - Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; - Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở; - Dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.

	quy định tại Mục 5 Chương này.	
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 31. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở 1. Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm: a) Phát triển nhà ở thương mại; b) Phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; c) Phát triển nhà ở công vụ; d) Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; đ) Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; e) Phát triển các loại nhà ở hỗn hợp quy định tại khoản này theo quy định của Luật này. 2. Nhà ở được thiết kế, xây dựng theo quy định của Luật này và phải phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng khép kín, có diện tích sàn căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; đối với khu vực nông thôn, việc xây dựng nhà ở còn phải phù hợp với phong tục, tập quán, kiến trúc nhà ở nông thôn theo từng vùng, miền; phải bao gồm các công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của gia đình, cá nhân.	Bổ sung các quy định như sau: - Nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Sửa đổi các quy định như sau: - Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; - Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; - Nhà ở được thiết kế, xây dựng theo quy định của Luật này và phải phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng khép kín, có diện tích sàn căn hộ không thấp hơn diện tích theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư; đối với khu vực nông thôn, việc xây dựng nhà ở còn phải phù hợp với phong tục, tập quán, kiến trúc nhà ở nông thôn theo từng vùng, miền; phải bao gồm các công trình phụ trợ phục vụ nhu cầu sinh hoạt, sản xuất của gia đình, cá nhân.
Điều 19. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng	Điều 33. Yêu cầu đối với dự	Sửa đổi những quy định

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	án đầu tư xây dựng nhà ở 1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây: a) Được triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ nội dung của chủ trương đầu tư đã được quyết định hoặc chấp thuận và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 5 của Luật này; b) Việc phân chia các dự án thành phần (nếu có), phân kỳ đầu tư phải được xác định trong chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng; c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhu cầu đặt tên dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu	nếu sau: 1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây: a) Được triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ nội dung của chủ trương đầu tư đã được quyết định hoặc chấp thuận và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 5 của Luật này; b) Việc phân chia các dự án thành phần (nếu có), phân kỳ đầu tư phải được xác định trong chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quyết định đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng; c) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, các khu vực trong dự án phải được đặt tên bằng tiếng Việt; đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đặt tên bằng tiếng Việt; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, dự án
---	---	---

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

vực trong dự án phải được nêu trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;

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

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

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

đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có nhu cầu đặt tên dự án, tên các khu vực trong dự án bằng tiếng nước ngoài thì phải viết tên đầy đủ bằng tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau. Tên dự án, tên các khu vực trong dự án phải được nêu trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt, được sử dụng trong cả quá trình đầu tư xây dựng và quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng;

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

đ) Việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án phải được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, yêu

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.

chuẩn theo quy định của pháp luật; đối với nhà chung cư thì còn phải thiết kế lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

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

cầu về phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường. Tại khu vực chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu thì còn phải đáp ứng yêu cầu về phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu theo quy định của pháp luật;

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

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

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

b) Trong nội dung dự án đã được phê duyệt phải xác định rõ việc phân chia hoặc không phân chia

	sau đây: a) Phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; b) Phải xác định trong chủ trương đầu tư dự án trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án; c) Trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan thì trong nội dung dự án được phê duyệt phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở hoặc toàn bộ dự án thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở. 4. Ngoài yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải đáp ứng yêu cầu khác tương ứng với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điều 49, 53, 60, 81, 95 và 105 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. 5. Danh mục dự án đầu tư xây	riêng biệt được các khu chức năng khác nhau; trường hợp phân chia riêng biệt được các khu chức năng thì phải thiết kế, xây dựng tách biệt hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho từng khu chức năng và hệ thống trang thiết bị sử dụng chung cho cả công trình nhà ở hỗn hợp để bảo đảm yêu cầu trong quản lý vận hành sau khi đưa vào sử dụng; c) Phải bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án. 3. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điểm c, d, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này phải tuân thủ yêu cầu quy định tại khoản 1 Điều này và yêu cầu sau đây: a) Phải có đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội đáp ứng chỉ tiêu quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch và phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực; b) Phải xác định trong chủ trương đầu tư dự án trách nhiệm đầu tư, xây dựng và quản lý, sử dụng sau đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của
--	---	--

	dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phải được công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.	dự án; c) Trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan thì trong nội dung dự án được phê duyệt phải xác định rõ khu vực, vị trí phải đầu tư xây dựng nhà ở và khu vực, vị trí được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở hoặc toàn bộ dự án thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở. 4. Ngoài yêu cầu quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn phải đáp ứng yêu cầu khác tương ứng với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại các điều 49, 53, 60, 81, 95 và 105 của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. 5. Danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở đang triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phải được công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.
--	--	--

Không quy định	Bổ sung Điều 34. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở 1. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng dự án, đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này.	
Điều 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 quy hoạch kiến trúc đô thị. 3. Tại khu vực nông thôn, kiến trúc nhà ở phải hài hòa với cảnh quan thiên	Không quy định	

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.		
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. Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn 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 36. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này. 2. Được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư. 3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai.	Sửa đổi các quy định như sau: - Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này. - Được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư. - Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với

		loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai.
Điều 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: 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) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này. 3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; trường hợp dự án có quy mô lớn	Điều 36. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này. 2. Được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư. 3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai.	

hoặc có liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo quy định của Chính phủ thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật này quyết định trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư.		
Không quy định	Bổ sung Điều 37. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 1. Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch, nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt; trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải thực hiện xây dựng theo đúng phân kỳ đầu tư đã được chấp thuận. 3. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành quản lý theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án được phê duyệt thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; cơ quan, tổ chức nhận bàn giao có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, bảo trì, vận hành, khai thác, sử dụng theo	

	đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng thì tổ chức được giao đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải thực hiện theo nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt. 4. Việc bàn giao nhà ở cho người mua, thuê mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó. Khi bàn giao nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có đủ hồ sơ bàn giao nhà ở theo quy định của Chính phủ. 5. Việc nghiệm thu công trình nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.	
Điều 23. Hình thức sử	Không quy định	

dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 1. Sử dụng diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp để xây dựng nhà ở thương mại. 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.	Không quy định	

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.		
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	Điều 38. Quyền của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 1. Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư, lập, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án. 2. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo nội dung hợp đồng đã ký kết. 3. Thực hiện quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư và nội dung dự án đã được phê duyệt. 4. Được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư. 5. Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi dự án không phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư. 6. Yêu cầu cơ quan nhà nước	

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.	có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định tại Điều 9 của Luật này và pháp luật về đất đai. 7. Được hưởng chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật. 8. Quyền khác theo quy định của pháp luật.	
Điều 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	Điều 39. Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 1. Lập, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được phê duyệt, quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; đóng tiền bảo lãnh giao dịch nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật. 3. Xây dựng nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng	Sửa đổi các quy định như sau: - Trường hợp thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được chuyển nhượng sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với khu vực được chuyển nhượng; - Nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 83 của Luật này; - Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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	xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và nội dung của dự án đã được phê duyệt. 4. Trường hợp thuộc diện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được chuyển nhượng sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với khu vực được chuyển nhượng. 5. Báo cáo tình hình triển khai, kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản. 6. Ký kết hợp đồng, văn bản liên quan đến việc huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. Không được ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.	
--	--	--

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.	7. Thực hiện đầy đủ cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án; bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; bàn giao nhà ở kèm theo các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng và thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, kinh doanh quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. 8. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua hoặc kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận thì phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, người thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. 9. Bảo hành nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật. 10. Chấp hành quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý hành vi vi phạm pháp luật trong việc phát triển nhà ở, huy động vốn, ứng tiền trước của khách hàng, thực hiện giao dịch về nhà ở và hoạt động khác quy định tại Luật này. 11. Bồi thường thiệt hại trong trường hợp gây thiệt hại cho	
--	--	--

	khách hàng hoặc cho tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở. 12. Nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 83 của Luật này. 13. Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.	
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	Không quy định	

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	Không quy 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	Điều 40. Đất để xây dựng nhà ở công vụ 1. Diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ được xác định cụ thể trong quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. 2. Đối với nhà ở công vụ của cơ quan trung ương thì Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ theo yêu cầu của Bộ Xây dựng. 3. Đối với nhà ở công vụ cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhu cầu xây dựng nhà ở công vụ xác định diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ cho lực lượng vũ trang nhân dân. 4. Đối với nhà ở công vụ của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ khi lập, phê duyệt quy hoạch theo quy định của pháp luật. 5. Nhà nước không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được sử dụng để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định tại	

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 này.	
Không quy định	Bổ sung Điều 41. Hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ 1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ và mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ. 2. Cơ quan trung ương có trách nhiệm xác định nhu cầu về nhà ở công vụ và nội dung quy định tại các điểm a, b và c khoản 5 Điều này của cơ quan mình hoặc của ngành mình nếu thuộc diện quản lý theo hệ thống ngành dọc gửi Bộ Xây dựng để thẩm định và xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm của các cơ quan trung ương trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. 3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở công vụ giai đoạn 05 năm cho các đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Luật này để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. 4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt nội dung phát	

	triển nhà ở công vụ phục vụ cho các đối tượng thuộc trường hợp được thuê nhà ở công vụ của địa phương trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này. 5. Nội dung chủ yếu của kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại Điều này bao gồm: a) Xác định số lượng, vị trí việc làm của đối tượng thuộc trường hợp được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này; b) Xác định nhu cầu về diện tích đất để xây dựng nhà ở công vụ; c) Xác định loại nhà ở, số lượng từng loại nhà ở, tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng hoặc cần mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong kỳ kế hoạch; d) Dự kiến nguồn vốn để đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ trong 05 năm; đ) Trách nhiệm của cơ quan chủ trì triển khai thực hiện và Bộ, ngành, địa phương có liên quan. 6. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ, mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.	
Không quy định	Bổ sung Điều 42. Quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở	

	công vụ 1. Việc quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được thực hiện như sau: a) Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo đề nghị của Bộ Xây dựng để bố trí cho đối tượng của cơ quan trung ương thuê, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này; b) Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng để bố trí cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê; c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng đến công tác tại địa phương thuê. 2. Đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thì người có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ. Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.	
--	---	--

	3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
Điều 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.	Điều 43. Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ 1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng có đủ điều kiện được thuê mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này có thể mua, thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ. 2. Trước khi lập dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định sau đây: a) Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho đối tượng quy định tại các điểm a, e và g khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê, đối tượng của cơ quan trung ương quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê; b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê; c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư	Sửa đổi bổ sung các quy định sau: 1. Trường hợp trên địa bàn chưa có đủ quỹ nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng có đủ điều kiện được thuê mà có nhà ở thương mại được xây dựng theo dự án, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng, phù hợp với loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này có thể mua, thuê nhà ở này để làm nhà ở công vụ. 2. Trước khi lập dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định sau đây: a) Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho đối tượng quy định tại các điểm a, e và g khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê, đối tượng của cơ quan trung ương quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê; b) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trình Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư dự

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.

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

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

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

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

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

d) Nội dung chủ yếu của dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa

án mua nhà ở thương mại để bố trí cho đối tượng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê;

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

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

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

b) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ trưởng Bộ

	điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua nhà ở, chi phí có liên quan, nguồn vốn để mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, tiến độ thực hiện dự án, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của cơ quan có liên quan trong việc thực hiện dự án; đ) Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở. 4. Việc thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ được quy định như sau: a) Trường hợp thuê nhà ở để cho đối tượng của cơ quan trung ương thuê thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; Bộ Xây dựng trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ; b) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công	Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quyết định đầu tư sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng; c) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư; d) Nội dung chủ yếu của dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá mua nhà ở, chi phí có liên quan, nguồn vốn để mua nhà ở, phương thức thanh toán tiền mua nhà ở, cơ quan ký hợp đồng mua bán nhà ở, tiến độ thực hiện dự án, cơ quan có trách nhiệm quản lý nhà ở sau khi mua, trách nhiệm của cơ quan có liên quan trong việc thực hiện dự án; đ) Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá mua bán nhà ở trên thị trường và kết quả thẩm định giá của đơn vị có chức năng thẩm định giá tại thời điểm mua nhà ở. 4. Việc thuê nhà ở
--	--	--

	vụ; c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ; d) Nội dung chủ yếu của báo cáo đề xuất thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá thuê nhà ở, thời hạn thuê, chi phí có liên quan, nguồn vốn để thuê nhà ở, cơ quan có trách nhiệm thanh toán tiền thuê, cơ quan ký hợp đồng thuê và thực hiện quản lý nhà ở sau khi thuê. 5. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	thương mại để làm nhà ở công vụ được quy định như sau: a) Trường hợp thuê nhà ở để cho đối tượng của cơ quan trung ương thuê thì Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; Bộ Xây dựng trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ; b) Trường hợp sử dụng nhà ở để cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân thuê thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định; Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ; c) Trường hợp sử dụng nhà ở cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định; cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trực tiếp ký hợp đồng thuê với chủ sở hữu nhà ở để bố trí cho đối tượng được thuê nhà ở công vụ; d) Nội dung chủ yếu của báo cáo đề xuất thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ quy
--	--	---

		định tại khoản này bao gồm vị trí, địa điểm, loại nhà, số lượng nhà ở, diện tích sử dụng của mỗi loại nhà ở, giá thuê nhà ở, thời hạn thuê, chi phí có liên quan, nguồn vốn để thuê nhà ở, cơ quan có trách nhiệm thanh toán tiền thuê, cơ quan ký hợp đồng thuê và thực hiện quản lý nhà ở sau khi thuê.
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 44. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ 1. Nhà ở công vụ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và căn hộ chung cư có tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp với từng nhóm đối tượng được thuê nhà ở công vụ theo quy định của Luật này. 2. Tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ theo đề nghị của Bộ Xây dựng.	
Điều 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	Điều 45. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ 1. Đối tượng được thuê nhà ở công vụ bao gồm: a) Cán bộ lãnh đạo của Đảng, Nhà nước thuộc trường hợp ở nhà ở công vụ trong thời gian đảm nhận chức vụ; b) Cán bộ, công chức thuộc cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc trường hợp quy định tại	

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;	điểm a khoản này được điều động, luân chuyển, biệt phái từ địa phương về cơ quan trung ương công tác giữ chức vụ từ Phó Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và tương đương trở lên; được điều động, luân chuyển, biệt phái từ cơ quan trung ương về địa phương công tác hoặc từ địa phương này đến địa phương khác để giữ chức vụ từ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên; c) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo; d) Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển, biệt phái theo yêu cầu quốc phòng, an ninh; công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo; trừ trường hợp pháp luật quy định đối	
---	--	--

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.	tượng thuộc điểm này phải ở trong doanh trại của lực lượng vũ trang nhân dân; đ) Giáo viên, bác sĩ, nhân viên y tế đến công tác tại khu vực nông thôn, xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo; e) Nhà khoa học được giao chủ trì nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia đặc biệt quan trọng theo quy định của Luật Khoa học và Công nghệ; nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia được cấp có thẩm quyền công nhận theo quy định của pháp luật; g) Căn cứ điều kiện thực tế, Thủ tướng Chính phủ quyết định đối tượng không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này được bố trí nhà ở công vụ theo đề nghị của Bộ Xây dựng trên cơ sở tổng hợp đề xuất của các Bộ, cơ quan, tổ chức ở trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. 2. Điều kiện thuê nhà ở công vụ được quy định như sau: a) Đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì được bố trí nhà ở công vụ theo yêu cầu an ninh; b) Đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này thì phải thuộc trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công	
---	--	--

	tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại địa phương nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu. Chính phủ quy định chi tiết điểm này.	
Điều 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 46. Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ 1. Tính đúng, tính đủ chi phí cần thiết để thực hiện quản lý vận hành, bảo trì, quản lý cho thuê trong quá trình sử dụng nhà ở công vụ. 2. Không tính tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở công vụ và không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc chi phí mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ. 3. Giá thuê nhà ở công vụ do cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này quyết định và được xem xét, điều chỉnh 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. 5. Chính phủ quy định chi tiết việc xác định giá thuê nhà ở công vụ, trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ.	Bổ sung quy định như sau: Chính phủ quy định chi tiết việc xác định giá thuê nhà ở công vụ, trình tự, thủ tục thuê nhà ở công vụ.
Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà	Điều 47. Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ	

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	1. Người thuê nhà ở công vụ có quyền sau đây: a) Nhận bàn giao nhà ở và trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ; b) Được sử dụng nhà ở cho bản thân và các thành viên trong gia đình trong thời gian người được thuê nhà ở công vụ đảm nhận chức vụ, công tác; c) Đề nghị đơn vị quản lý vận hành nhà ở sửa chữa kịp thời hư hỏng của nhà ở nếu không phải do lỗi của mình gây ra; d) Được tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà ở công vụ nếu hết thời hạn thuê nhà ở mà vẫn thuộc đối tượng và có đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật này; đ) Quyền khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ. 2. Người thuê nhà ở công vụ có nghĩa vụ sau đây: a) Sử dụng nhà ở công vụ vào mục đích để ở và phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho bản thân và thành viên trong gia đình trong thời gian thuê nhà ở công vụ; b) Có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và trang thiết bị kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ; trường hợp sử dụng căn hộ chung cư thì còn phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;	
--	---	--

ạo, 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.	c) Không được cho thuê lại, cho mượn, ủy quyền quản lý nhà ở công vụ; d) Trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê và thanh toán chi phí phục vụ sinh hoạt khác theo quy định của bên cung cấp dịch vụ; đ) Trả lại nhà ở cho cơ quan, tổ chức được giao quản lý nhà ở công vụ trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày nghỉ hưu theo chế độ quy định tại quyết định nghỉ hưu hoặc kể từ ngày chuyển công tác đến địa phương khác theo quyết định chuyển công tác hoặc không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở công vụ hoặc không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Điều 45 của Luật này. Quá thời hạn quy định tại điểm này mà người thuê không trả lại nhà ở thì cơ quan có thẩm quyền cho thuê nhà ở công vụ quyết định thu hồi và cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ. Việc thu hồi, cưỡng chế bàn giao nhà ở công vụ phải được thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng; e) Khi trả lại nhà ở công vụ, người thuê phải bàn giao nhà ở và trang thiết bị kèm theo nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ; g) Nghĩa vụ khác về nhà ở theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ.	
---	---	--

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

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

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

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

Sửa đổi bổ sung các quy định như sau:

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

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

tòa 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.

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

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

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

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

6. Trường hợp xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án thì phải lập và phê duyệt thành dự án riêng, không thực hiện dự án hỗn hợp với các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở công

thì căn cứ điều kiện của địa phương, việc bố trí tái định cư được thực hiện theo một trong các hình thức quy định tại khoản 1 Điều 48 của Luật này.

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

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

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

- Trường hợp phá dỡ nhà chung cư để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư (sau đây gọi

	vụ, nhà ở xã hội, trừ trường hợp dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc trường hợp được tái định cư. 7. Trường hợp thuộc diện được bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.	chung là dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư) thì việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này. - Trường hợp xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án thì phải lập và phê duyệt thành dự án riêng, không thực hiện dự án hỗn hợp với các loại hình nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, trừ trường hợp dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; đối với khu vực nông thôn thì dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc trường hợp được tái định cư. - Trường hợp thuộc diện được bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.
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,	Không quy định	

bán cho người được tái định cư. 3. 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 các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao 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	Điều 50. Quỹ đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư 1. Việc bố trí diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư phải tuân thủ các yêu cầu quy định tại Điều 32 của Luật này và quy định của pháp luật về đất đai. 2. Quỹ đất để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái	Sửa đổi các quy định như sau: - Quỹ đất để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được xác định trong quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo nguyên tắc quy định Điều 49 của Luật này. - Việc xác định nghĩa vụ

cur 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.	định cur được xác định trong quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo nguyên tắc quy định Điều 49 của Luật này. 3. Việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.	tài chính về đất đai để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.
Điều 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	Điều 51. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này, việc quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. 2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư có sử dụng vốn đầu tư công thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất một trong các đơn vị quy định tại khoản 1 Điều này làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.	Sửa đổi những quy định như sau: - Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư bao gồm Ban quản lý dự án chuyên ngành thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này, việc quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này; - . Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư không thuộc nguồn vốn quy định tại khoản 2 Điều này thì thẩm quyền quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định như sau: a) Trường hợp xây

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.	3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư không thuộc nguồn vốn quy định tại khoản 2 Điều này thì thẩm quyền quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định như sau: a) Trường hợp xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án quan trọng quốc gia thì Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; b) Trường hợp xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này; c) Trường hợp pháp luật quy định phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định đó. 4. Đối với trường hợp giải tỏa, phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại nhà chung cư thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật này.	dựng nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án quan trọng quốc gia thì Thủ tướng Chính phủ quyết định hoặc ủy quyền cho Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; b) Trường hợp xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này; c) Trường hợp pháp luật quy định phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định đó. - Đối với trường hợp giải tỏa, phá dỡ nhà chung cư để xây dựng lại nhà chung cư thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định tại Điều 68 của Luật này.
Điều 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	Không quy định	

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) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết hợp đồng xây dựng - chuyển giao để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được dùng để bố trí tái định cư.	Điều 53. Yêu cầu đối với nhà ở phục vụ tái định cư 1. Nhà ở phục vụ tái định cư phải bảo đảm yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. 2. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì phải bảo đảm yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 33 của Luật này. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được thay đổi thiết kế, diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) phục vụ tái định cư sau khi phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt. 3. Việc bàn giao nhà ở cho người được tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật này. 4. Tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở phục vụ tái định cư: a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được dùng bố trí tái định cư; c) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật. 5. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn	Sửa đổi các quy định sau: - Nhà ở phục vụ tái định cư phải bảo đảm yêu cầu về thiết kế, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. - Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án để bố trí tái định cư thì phải bảo đảm yêu cầu của dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại Điều 33 của Luật này. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được thay đổi thiết kế, diện tích nhà ở và công trình phụ trợ (nếu có) phục vụ tái định cư sau khi phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt. - Việc bàn giao nhà ở cho người được tái định cư được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật này. - Tổ chức, cá nhân sau đây chịu trách nhiệm về chất lượng của nhà ở phục vụ tái định cư: a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được dùng bố trí tái định cư; c) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xây

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.	và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn.	dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo quy định của pháp luật. - Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra công tác quản lý chất lượng nhà ở phục vụ tái định cư trên địa bàn.
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;	Điều 52. Đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội phục vụ tái định cư 1. Đối với việc đặt hàng, mua nhà ở thương mại phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở hoặc ký hợp đồng đặt hàng với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây: a) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở thương mại với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở với đơn vị được giao bố trí tái định cư và nhận bàn giao nhà ở từ đơn vị này; b) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên cơ sở các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng mua nhà ở.	Sửa đổi bổ sung như sau: - Đối với việc đặt hàng, mua nhà ở thương mại phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở hoặc ký hợp đồng đặt hàng với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bố trí cho người được tái định cư theo quy định sau đây: a) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng mua bán nhà ở thương mại với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê nhà ở với đơn vị được giao bố trí tái định cư và nhận bàn giao nhà ở từ đơn vị này; b) Trường hợp đơn vị được giao bố trí tái định cư ký hợp đồng đặt hàng mua nhà ở với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì người được bố trí tái định cư trực tiếp ký hợp đồng mua bán nhà ở với chủ đầu tư dự án đầu tư

c) Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, thuê mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. 2. Đối với việc sử dụng nhà ở xã hội để bố trí tái định cư thì 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.	Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định số lượng nhà ở đặt hàng bảo đảm phù hợp với nhu cầu cần bố trí tái định cư trên địa bàn. Người được bố trí tái định cư có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở theo hợp đồng mua nhà ở thương mại; c) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người được bố trí tái định cư mua, thuê mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người được bố trí tái định cư mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. 2. Đối với việc bố trí nhà ở xã hội phục vụ tái định cư thì đơn vị được giao bố trí tái định cư giới thiệu quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn để người được bố trí tái định cư ký hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này. 3. Chính phủ quy định chi tiết việc đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội để làm nhà ở phục vụ tái định cư, trình tự, thủ tục bàn giao nhà ở và việc quản lý, sử dụng nhà ở phục vụ tái định cư.	xây dựng nhà ở trên cơ sở các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt hàng mua nhà ở. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định số lượng nhà ở đặt hàng bảo đảm phù hợp với nhu cầu cần bố trí tái định cư trên địa bàn. Người được bố trí tái định cư có trách nhiệm tiếp nhận nhà ở theo hợp đồng mua nhà ở thương mại; c) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người được bố trí tái định cư mua, thuê mua nhà ở quy định tại điểm a và điểm b khoản này, trừ trường hợp người được bố trí tái định cư mua, thuê mua nhà ở tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.
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	Không quy định	

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	Không quy định	

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 54. Yêu cầu về phát triển nhà ở của cá nhân 1. Phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng. 2. Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc, cảnh quan và không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với công trình xây dựng liền kề. Việc xây dựng, cải tạo nhà ở phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, phù hợp với phong tục, tập quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên,	Sửa đổi các quy định như sau: - Phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng. -Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, yêu cầu vệ sinh, môi trường, kiến trúc, cảnh quan và không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với công trình xây dựng liền kề. Việc xây dựng, cải tạo nhà ở phải kết hợp với việc giữ gìn, bảo tồn kiến trúc nhà ở truyền thống, phù hợp với phong tục, tập

	di tích lịch sử - văn hóa. Việc xây dựng nhà ở trong dự án phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt. 3. Cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của mình, được Nhà nước giao, bao gồm cả trường hợp giao đất do bồi thường về đất, đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác. 4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước để cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.	quán, điều kiện sản xuất của từng khu vực, từng vùng, miền, giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa. Việc xây dựng nhà ở trong dự án phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt. - Cá nhân chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của mình, được Nhà nước giao, bao gồm cả trường hợp giao đất do bồi thường về đất, đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác. - Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước để cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử.
Điều 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;	Điều 55. Phương thức phát triển nhà ở của cá nhân 1. Cá nhân tại khu vực nông thôn thực hiện xây dựng nhà ở theo các phương thức sau đây: a) Tự tổ chức xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân khác xây dựng hoặc được tổ chức, cá nhân khác hỗ trợ xây dựng nhà ở; b) Thuê đơn vị, cá nhân có năng lực về hoạt động xây dựng	Sửa đổi quy định như sau: 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.

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.	để xây dựng nhà ở đối với trường hợp pháp luật về xây dựng yêu cầu phải có đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện xây dựng; c) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở. 2. Cá nhân tại khu vực đô thị thực hiện xây dựng nhà ở theo phương thức quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này và phương thức sau đây: a) Hợp tác để cải tạo, chỉnh trang đô thị trong đó có nhà ở hoặc để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật này; b) Hợp tác giúp nhau xây dựng nhà ở bằng việc góp quyền sử dụng đất, góp vốn, nhân công, vật liệu và công sức của các thành viên trong nhóm hợp tác. Các thành viên trong nhóm hợp tác phải thỏa thuận về cách thức góp quyền sử dụng đất, góp vốn, nhân công, vật liệu, công sức, thời gian thực hiện, quyền và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thỏa thuận của nhóm hợp tác.	
Điều 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	Không quy định	

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	Điều 56. Trách nhiệm của cá nhân trong phát triển nhà ở 1. Tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng trong xây dựng, cải tạo nhà ở. 2. Tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong	

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 liên 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.	quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở. 3. Bảo đảm an toàn cho người và tài sản của chủ sở hữu, người sử dụng công trình xây dựng liên kề trong quá trình xây dựng, cải tạo nhà ở; trường hợp gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. 4. Cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ để bán, cho thuê mua, cho thuê còn phải thực hiện quy định tại Điều 57 của Luật này. 5. Trách nhiệm khác trong phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật.	
Điều 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	Điều 57. Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê 1. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở trong các trường hợp sau đây thì phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở: a) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây	

và nghĩa vụ của các thành viên và cam kết thực hiện thỏa thuận của nhóm hợp tác.	dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ; b) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê. 2. Căn hộ quy định tại khoản 1 Điều này được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, được bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản. 3. Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải thực hiện theo quy định sau đây: a) Đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; b) Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân; c) Đáp ứng điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân. 4. Trường hợp nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều này có căn hộ để bán, để cho thuê mua	
---	---	--

	thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. 5. Việc quản lý vận hành nhà ở quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành (sau đây gọi chung là Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư). 6. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.	
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;	Điều 76. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội 1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng. 2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn. 3. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu. 4. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị. 5. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị. 6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp.	

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.	7. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác. 8. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức. 9. Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật này, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật này. 10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở. 11. Học sinh, sinh viên các đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập. 12. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.	
Điều 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	Điều 77. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội 1. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại các	Sửa đổi các quy định sau: - Hỗ trợ tặng cho nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này;

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.	khoản 1, 4, 5, 6, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật này. 2. Hỗ trợ theo chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở. 3. Hỗ trợ tặng cho nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này; việc miễn, giảm tiền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. 4. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này mà chưa được hưởng chính sách quy định tại khoản 1 Điều này. 5. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8	việc miễn, giảm tiền sử dụng đất ở để xây dựng nhà ở quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật này được thuê nhà ở xã hội trong thời gian học tập. - Đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 76 của Luật này được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình trong khu công nghiệp đó thuê lại theo quy định tại Mục 3 Chương này. - Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy định tại Mục 3 Chương này.
--	--	--

	Điều 76 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Chính phủ quy định chi tiết khoản này. 6. Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật này được thuê nhà ở xã hội trong thời gian học tập. 7. Đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 76 của Luật này được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình trong khu công nghiệp đó thuê lại theo quy định tại Mục 3 Chương này. 8. Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo quy định tại Mục 3 Chương này.	
Điều 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	Điều 78. Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội 1. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: a) Điều kiện về nhà ở: đối tượng quy định tại các khoản 1,	Sửa đổi các quy định như sau: - Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: a) Điều kiện về nhà ở: đối tượng quy định tại

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

4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu; trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 45 của Luật này thì phải không đang ở nhà ở công vụ. Chính phủ quy định chi tiết điểm này;

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

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

3. Điều kiện để được hỗ trợ

các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu; trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 45 của Luật này thì phải không đang ở nhà ở công vụ. Chính phủ quy định chi tiết điểm này;

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

- Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8,

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.	vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định sau đây: a) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội và đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng; b) Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng. 4. Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này để được hỗ trợ theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 5. Đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 76 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 93 của Luật này.	9, 10 và 11 Điều 76 của Luật này nếu thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản 1 Điều này. - Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định theo quy định sau đây: a) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở xã hội và đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng; b) Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này để được vay vốn để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải có hợp đồng mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và đáp ứng điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng. - Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này để được hỗ trợ theo hình thức quy định tại khoản 2 Điều 77 của Luật này thì phải đáp ứng điều kiện quy định
---	---	--

	6. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ. Trường hợp thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập. 7. Đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 76 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho cá nhân là người lao động trong doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình thuê lại thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 93 của Luật này. 8. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật này được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: điều kiện về nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 77 của Luật này, thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ. Đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản này. 9. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban	tại quyết định phê duyệt chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở tương ứng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. - Đối tượng quy định tại khoản 6 Điều 76 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 93 của Luật này. - Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ. Trường hợp thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập. - Đối tượng quy định tại khoản 12 Điều 76 của Luật này để được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho cá nhân là người lao động trong doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mình thuê lại thì phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 93 của Luật này. - Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 2 và
--	---	---

	hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật này; ban hành mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuộc phạm vi quản lý.	khoản 3 Điều 76 của Luật này được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thì phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây: điều kiện về nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 77 của Luật này, thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ. Đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản này. 9. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 và 11 Điều 76 của Luật này; ban hành mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuộc phạm vi quản lý.
Điều 52. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về	Điều 79. Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà	Sửa đổi các quy định như sau:

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	ở xã hội 1. Việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: a) Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở; b) Có sự kết hợp giữa Nhà nước, doanh nghiệp, cộng đồng dân cư, dòng họ và đối tượng được hỗ trợ trong việc thực hiện chính sách; c) Bảo đảm công khai, minh bạch, có sự kiểm tra, giám sát chặt chẽ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cộng đồng dân cư và Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; d) Bảo đảm đúng đối tượng, đủ điều kiện theo quy định của Luật này; đ) Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ khác nhau thì được hưởng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất; trường hợp các đối tượng có cùng tiêu chuẩn và điều kiện thì thực hiện hỗ trợ theo thứ tự ưu tiên trước đối với: người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ, người khuyết tật, người được bố trí tái định cư theo hình thức mua, thuê mua nhà ở xã hội, nữ giới; e) Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách hỗ trợ thì chỉ áp dụng một chính sách hỗ trợ cho cả hộ gia đình. 2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thực	- Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở; - Quy định tại Mục 2 Chương này không áp dụng cho việc phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở, trừ trường hợp các mục 3, 4 và 5 Chương này có quy định dẫn chiếu áp dụng quy định tại Mục 2 Chương này.
--	---	--

nhà ở xã hội trên địa bàn.	hiện và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn. 3. Quy định tại Mục 2 Chương này không áp dụng cho việc phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở, trừ trường hợp các mục 3, 4 và 5 Chương này có quy định dẫn chiếu áp dụng quy định tại Mục 2 Chương này.	
Điều 53. Các hình thức phát triển nhà ở xã hội 1. 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 hoặc đầu tư xây dựng theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao 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	Điều 80. Hình thức phát triển nhà ở xã hội 1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công để cho thuê, cho thuê mua. 2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này để bán, cho thuê mua, cho thuê. 3. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này. 4. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê. 5. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư	Sửa đổi các quy định như sau: -Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công để cho thuê, cho thuê mua. -Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này để bán, cho thuê mua, cho thuê. - Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này. - Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách

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.	phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. 6. Cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thuê.	nhà ở xã hội thuê. - Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội thông qua hình thức đầu tư vốn hoặc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong nước để cùng thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật này, pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. - Cá nhân xây dựng nhà ở xã hội để cho đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật này thuê.
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	Điều 81. Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này. 2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này phải được đầu tư xây dựng trên đất để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật này và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này. Việc bàn giao nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và	Sửa đổi quy định như sau: - Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm các dự án quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 30 của Luật này. - Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều này phải được đầu tư xây dựng trên đất để phát triển nhà ở xã hội quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật này và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này. Việc bàn giao nhà ở xã hội được thực hiện theo quy

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.	khoản 4 Điều 37 của Luật này. 3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở.	định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật này. - Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở.
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	Điều 82. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội 1. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được quy định như sau: a) Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được đầu tư xây dựng theo	Sửa đổi các quy định như sau: -Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội được quy định như sau: a) Nhà ở xã hội là nhà chung cư, được đầu tư

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.	dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ; b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; c) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; d) Trường hợp cá nhân xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 80 của Luật này thì có thể xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ hoặc nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật này. 2. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	xây dựng theo dự án, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng tại xã thuộc vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi theo quy định của Thủ tướng Chính phủ thì được xây dựng nhà ở riêng lẻ; b) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà chung cư thì căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; c) Trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì phải được thiết kế, xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; d) Trường hợp cá nhân xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 6 Điều 80 của Luật này thì có thể xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ hoặc nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật này.
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	Điều 83. Đất để phát triển nhà ở xã hội 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát	Sửa đổi các quy định sau: - Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

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.

triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, bao gồm: quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

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

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

3. Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng

cấp tỉnh đã được phê duyệt, bao gồm: quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội độc lập; quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

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

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

- Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa

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

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

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

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

phương để quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

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

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

	tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án. 6. Đất để phát triển nhà ở xã hội theo dự án bao gồm: a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê; b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê; c) Diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này; d) Đất do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật này. 7. Cá nhân được sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này để xây dựng nhà ở xã hội. 8. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.	xã hội. - Căn cứ nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập dự toán ngân sách địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp việc dành ngân sách để đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn, thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án. - Đất để phát triển nhà ở xã hội theo dự án bao gồm: a) Đất được Nhà nước giao để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê; b) Đất được Nhà nước cho thuê để xây dựng nhà ở cho thuê; c) Diện tích đất ở dành để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này;
--	---	--

		d) Đất do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 84 của Luật này. - Cá nhân được sử dụng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật này để xây dựng nhà ở xã hội.
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	Điều 84. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội 1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng. 2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định áp dụng với dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.	Sửa đổi các quy định như sau: - Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng. - Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

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

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

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

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

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

c) Được chấp thuận chủ trương

hội được thực hiện theo quy định áp dụng với dự án đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

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

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

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

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.

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

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

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

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

b) Thực hiện đầy đủ cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án; bảo đảm chất lượng công trình theo quy định

các điều kiện, tiêu chí theo quy định của Chính phủ;

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

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

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

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này có nghĩa vụ quy định tại các khoản 1, 3, 5, 6, 8, 9, 10,

	của pháp luật về xây dựng; bàn giao nhà ở kèm theo các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng và thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. 7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	11 và 13 Điều 39 của Luật này, nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 81 và khoản 4 Điều 87 của Luật này và các nghĩa vụ sau đây: a) Ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; bảo đảm năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; b) Thực hiện đầy đủ cam kết trong hợp đồng kinh doanh sản phẩm của dự án; bảo đảm chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng; bàn giao nhà ở kèm theo các giấy tờ liên quan đến nhà ở giao dịch cho khách hàng và thực hiện giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở theo đúng quy định của Luật này, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định khác của pháp luật có liên quan. - Chính phủ quy định chi tiết Điều 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	Điều 85. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê 1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng	Sửa đổi bổ sung các quy định sau: - Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi

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

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

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

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

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

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

d) Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

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

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

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

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

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

d) Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích

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.

được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

đ) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã

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

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch

	hội để bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ; e) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án; g) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan; h) Ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có). 3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều này đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 của Luật này do chủ đầu tư đó trực tiếp đầu tư xây dựng. 4. Cá nhân được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều này để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê. 5. Chính phủ quy định chi tiết các điểm c, d và đ khoản 2, khoản 3 Điều này.	toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này; đ) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ; e) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án; g) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan; h) Ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (nếu có).
--	---	---

		- Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó thì được hưởng ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều này đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 của Luật này do chủ đầu tư đó trực tiếp đầu tư xây dựng. - Cá nhân được vay vốn ưu đãi theo quy định tại khoản 2 Điều này để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê. - Chính phủ quy định chi tiết các điểm c, d và đ khoản 2, khoản 3 Điều này.
Không quy định	Bổ sung Điều 86. Xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn 1. Trường hợp cho thuê nhà ở xã hội thì giá thuê được tính đủ kinh phí bảo trì nhà ở; chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 20 năm, kể từ ngày ký hợp đồng thuê. 2. Trường hợp cho thuê mua nhà ở xã hội thì giá thuê mua được tính đủ chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể	

	từ ngày ký hợp đồng thuê mua; không tính kinh phí bảo trì do người thuê mua phải nộp. 3. Giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được tính các khoản ưu đãi quy định tại khoản 1 Điều 85 của Luật này. 4. Cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này quyết định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội. 5. Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quyết định giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn.	
Không quy định	Điều 87. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn 1. Giá bán nhà ở xã hội được xác định như sau: a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh	

	nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; lợi nhuận định mức quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật này; b) Không được tính các khoản ưu đãi quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 của Luật này và kinh phí bảo trì do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 152 của Luật này. 2. Giá thuê mua nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này. 3. Giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở, do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. 4. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội xây dựng phương án giá bán, cho thuê mua nhà ở xã hội bảo đảm nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều này và trình cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở. 5. Đối với nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng thì giá thuê nhà ở phải bảo đảm phù hợp với khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. 6. Chính phủ quy định chi tiết	
--	--	--

	Điều này.	
Điều 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.	Không quy định	

Điều 60. Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư	Không quy định	
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	Không quy định	
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.	Điều 88. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội 1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội phải đúng quy định của Luật này. 2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lựa chọn hình thức bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở có sẵn. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi bán, cho thuê mua nhà ở không phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai và không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản. 3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây: a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư	Sửa đổi các quy định sau: - Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây: a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng; b) Đã hoàn thành việc xây dựng 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 nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi

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

xây dựng nhà ở, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt và có giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng;

b) Đã hoàn thành việc xây dựng 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 nước, thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng của khu vực nhà ở được bán, cho thuê mua theo quy hoạch chi 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

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

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

a) Khu vực nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã

hội có thể chấp nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

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

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

a) Khu vực nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình 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 dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

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.

hội có thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý không phải giải chấp;

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

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

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

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

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

8. Bên thuê, thuê mua nhà ở xã hội chỉ được sử dụng nhà ở

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

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

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

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

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

- Bên thuê, thuê mua nhà

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.

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

9. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được bán nhà ở này theo cơ chế thị trường sau 10 năm kể từ ngày nghiệm thu đưa vào sử dụng cho các đối tượng có nhu cầu nếu dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy định của pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và các khoản thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế. Đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 125 của Luật này.

10. Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật này về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đơn vị quản lý nhà ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó.

Việc xử lý tiền mua nhà ở xã

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

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được bán nhà ở này theo cơ chế thị trường sau 10 năm kể từ ngày nghiệm thu đưa vào sử dụng cho các đối tượng có nhu cầu nếu dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy định của pháp luật về đất đai. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và các khoản thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế. Đối với nhà ở xã hội thuộc tài sản công thì phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 125 của Luật này.

- Trường hợp bán, cho thuê mua nhà ở xã hội vi phạm quy định của Luật này về đối tượng hoặc điều kiện mua, thuê mua nhà ở xã hội thì hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở vô hiệu và bên mua, thuê mua phải bàn giao lại nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đơn vị quản lý nhà

	hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này; việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Chính phủ.	ở xã hội; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở tổ chức cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở đó. Việc xử lý tiền mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; việc xử lý tiền thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Luật này; việc cưỡng chế thu hồi nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Chính phủ.
Điều 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	Điều 89. Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội 1. Việc bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây: a) Việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 88 của Luật này; việc bán nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này; b) Việc mua bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này; c) Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền ứng trước	Sửa đổi các quy định sau: - Việc bán nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây: a) Việc bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều 88 của Luật này; việc bán nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này; b) Việc mua bán nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này; c) Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù

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 thể 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 thể chấp nhà ở thì phải giải chấp trước khi bán, cho thuê mua nhà ở này, trừ trường hợp được người mua, thuê mua và bên nhận thế chấp đồng ý;

lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

d) Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản này;

đ) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;

e) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường

hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng số tiền ứng trước lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có), tổng số tiền các lần thanh toán không được vượt quá 70% giá trị hợp đồng đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị hợp đồng đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

d) Bên mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản này;

đ) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định

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

hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

2. Việc cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này và các quy định sau đây:

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

b) Bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho cơ quan quản lý nhà ở trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với cơ quan quản lý nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư

của pháp luật về thuế;

e) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

- Việc cho thuê mua nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này và các quy định sau đây:

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

b) Bên thuê mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở theo thời hạn quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên

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.

xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;

d) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở xã hội theo thời hạn quy định tại điểm a khoản này, bên thuê mua được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này.

3. Việc cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc cho thuê nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo đảm quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 88 của Luật này;

b) Việc cho thuê nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này;

c) Không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai. Trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 88 của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này; sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này thì chủ đầu tư dự

thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho cơ quan quản lý nhà ở trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong trường hợp thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với cơ quan quản lý nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế;

d) Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua nhà ở xã hội theo thời hạn quy định tại điểm a khoản này, bên thuê mua được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều này.

-Việc cho thuê nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Việc cho thuê nhà ở xã hội có sẵn chỉ được thực hiện khi bảo

	án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê. 4. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội.	đảm quy định tại khoản 4 hoặc khoản 5 Điều 88 của Luật này; b) Việc cho thuê nhà ở xã hội phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này; c) Không được ký hợp đồng thuê nhà ở xã hội hình thành trong tương lai. Trường hợp nhà ở có đủ điều kiện quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 88 của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ được ký hợp đồng đặt cọc và thu tiền đặt cọc thuê nhà ở tối đa bằng 12 tháng tiền thuê nhà tạm tính; việc ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà ở phải bảo đảm đúng đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở xã hội quy định tại Luật này; sau khi nhà ở có đủ điều kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 88 của Luật này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được ký hợp đồng thuê nhà ở với người thuê. - Chính phủ quy định trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê 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	Điều 90. Quản lý vận hành nhà ở xã hội 1. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, cơ quan có thẩm quyền	Sửa đổi các quy định như sau: - Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, cơ

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

quy định tại Điều 14 của Luật này quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 125 của Luật này. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo thẩm quyền; trường hợp có từ 02 đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì được chọn áp dụng quy định của pháp luật về đấu thầu để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn thì việc quản lý vận hành nhà ở được quy định như sau:

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

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

c) Nhà ở xã hội để bán thì người mua nhà ở tự thực hiện việc quản lý vận hành nếu là

quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật này quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 125 của Luật này. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn tài chính công đoàn, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở theo thẩm quyền; trường hợp có từ 02 đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì được chọn áp dụng quy định của pháp luật về đấu thầu để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở....

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.	nhà ở riêng lẻ; trường hợp là nhà chung cư thì phải tuân thủ quy định về quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại Luật này. 3. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở xã hội được hưởng cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích. 4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không bị luật cấm để giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.	
Không quy định	Bổ sung Điều 91. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp 1. Công nhân đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp. 2. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân.	
Không quy định	Bổ sung Điều 92. Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp 1. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.	

	2. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đầu tư xây dựng hoặc thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí cho công nhân của mình thuê lại.	
Không quy định	Bổ sung Điều 93. Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp 1. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải có hợp đồng thuê mặt bằng khu công nghiệp và đang hoạt động sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp đó, phải có hợp đồng thuê, sử dụng lao động với đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này. 2. Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật này thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp, doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. 3. Việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp thực hiện; trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân	

	trong khu công nghiệp để cho công nhân thuê lại thì do doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã đó thực hiện. Ban quản lý khu công nghiệp có trách nhiệm kiểm tra theo thẩm quyền việc xét duyệt đối tượng được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.	
Không quy định	Bổ sung Điều 94. Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp 1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong quá trình lập, điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, cơ quan có thẩm quyền quyết định việc bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại, dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp đó. Khu đất để làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phải bảo đảm khoảng cách an toàn về môi trường với khu sản xuất trong khu công nghiệp. 2. Chính phủ quy định điều kiện bảo đảm an toàn về môi trường, quy mô, tỷ lệ diện tích đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.	
Không quy định	Bổ sung Điều 95. Loại dự án	

	và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp 1. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp là loại dự án đầu tư xây dựng mới một công trình hoặc một cụm công trình nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp. 2. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau đây: a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng khu công nghiệp; b) Đáp ứng nhu cầu về diện tích nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp được xác định trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; c) Bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đủ các khu chức năng và không gian phục vụ nhu cầu lưu trú bao gồm: y tế, sinh hoạt văn hóa, sân chơi, thể dục, thể thao, dịch vụ, thương mại và tiện ích công cộng; d) Có hàng rào, lối đi riêng với các khu sản xuất trong khu công nghiệp, bảo đảm an ninh, an toàn; đ) Đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. 3. Dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp phải được Ban quản lý khu công nghiệp chấp	
--	---	--

	thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đầu tư; quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.	
Không quy định	Bổ sung Điều 96. Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp 1. Là loại nhà chung cư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. 2. Được thiết kế, xây dựng bảo đảm tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; ưu tiên áp dụng các công nghệ xây dựng mới nhằm giảm giá thành, tiết kiệm năng lượng.	
Không quy định	Bổ sung Điều 97. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp 1. Doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải xác định nhu cầu thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, tổ chức lập và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp gắn với khu công nghiệp đó. 2. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân, doanh nghiệp kinh doanh	

	kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có thể tự đầu tư xây dựng hoặc cho doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê đất đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.	
Không quy định	Bổ sung Điều 98. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho công nhân của mình thuê lại 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được ưu đãi theo quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 của Luật này và các ưu đãi sau đây: a) Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp; b) Chi phí đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính là khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp. 2. Trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho công nhân của mình thuê lại thì	

	chi phí thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.	
Không quy định	Bổ sung Điều 99. Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê theo khung giá do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.	
Không quy định	Bổ sung Điều 100. Nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp 1. Nguyên tắc cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp bao gồm: a) Cá nhân là công nhân khu công nghiệp chỉ được thuê một nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp trong cùng thời điểm và không được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê; b) Sau khi chấm dứt hợp đồng lao động thì người thuê nhà phải bàn giao lại nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho bên cho thuê; c) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp chỉ được thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để cho cá nhân là công nhân của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp	

	hợp tác xã mình thuê lại. 2. Bên cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp chịu trách nhiệm cho thuê đúng đối tượng cá nhân là công nhân khu công nghiệp. 3. Việc quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 90 của Luật này. 4. Chính phủ quy định chi tiết việc cho thuê và quản lý, sử dụng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.	
Không quy định	Bổ sung Điều 101. Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 1. Đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. 2. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc phạm vi quản lý.	
Không quy định	Bổ sung Điều 102. Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm xác định nhu cầu nhà ở đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thuộc thẩm quyền quản lý và gửi Ủy ban nhân	

	dân cấp tỉnh để tổng hợp trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.	
Không quy định	Điều 103. Hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn đầu tư công để cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này thuê, thuê mua. 2. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này để cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua, thuê. 3. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này mua, thuê mua, thuê.	
Không quy định	Điều 104. Đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân Việc bố trí đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong quỹ đất phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo quy định tại Điều 83 của Luật này do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực nơi có dự án và phù hợp với nhu cầu sinh sống,	

	làm việc của đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân.	
Không quy định	Bổ sung Điều 105. Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bao gồm dự án quy định tại các điểm a, b, c, d và e khoản 1 Điều 30 của Luật này. 2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 33 của Luật này và yêu cầu khác theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với dự án thuộc phạm vi quản lý. Việc bàn giao nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 37 của Luật này. 3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở. 4. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 82 của Luật này.	
Không quy định	Bổ sung Điều 106. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng	

	nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này thì việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng. 2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định tại khoản 4 Điều 84 của Luật này. 3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân quy định tại khoản 2 Điều này có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 84 của Luật này.	
Không quy định	Bổ sung Điều 107. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bằng vốn đầu tư công được hưởng các ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 85 của Luật này. 2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây	

	dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật này.	
Không quy định	Bổ sung Điều 108. Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thì việc xác định giá thuê, giá thuê mua thực hiện theo quy định tại Điều 86 của Luật này. 2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này thì việc xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 87 của Luật này.	
Không quy định	Bổ sung Điều 109. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân 1. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại Điều 88 và Điều 89 của Luật này. 2. Việc quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thực hiện theo quy định tại Điều 90 của Luật này.	

	3. Chính phủ quy định trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.	
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	Điều 110. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở 1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở. 2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau: a) Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước; b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội; c) Hỗ trợ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn; d) Hỗ trợ tặng cho nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở. 3. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 76 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa	Bổ sung quy định: - Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này bao gồm: a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, đột nát; b) Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.

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.	nhà ở. 4. Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này bao gồm: a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát; b) Có đăng ký thường trú tại đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất ở, nhà ở cần xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa.	
Điều 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.	Điều 111. Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở 1. Nhà nước hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở. 2. Nhà nước tổ chức xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở cho đối tượng quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 76 của Luật này không có khả năng tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.	
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	Điều 112. Các nguồn vốn để phát triển nhà ở 1. Vốn chủ sở hữu của các tổ chức, cá nhân. 2. Vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này. 3. Vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều	Sửa đổi các quy định như sau: - Vốn chủ sở hữu của các tổ chức, cá nhân. - Vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này. - Vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân theo quy

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.	114 của Luật này. 4. Vốn đầu tư nước ngoài. 5. Nguồn tài chính công đoàn theo quy định của pháp luật về công đoàn. 6. Nguồn vốn hợp pháp khác.	định tại Điều 114 của Luật này. - Vốn đầu tư nước ngoài. - Nguồn tài chính công đoàn theo quy định của pháp luật về công đoàn. - Nguồn vốn hợp pháp khác.
Không quy định	Bổ sung Điều 113. Nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở 1. Nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở bao gồm: a) Vốn đầu tư công theo quy định pháp luật về đầu tư công; b) Vốn từ công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn huy động từ Quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách khác theo quy định của pháp luật.	

	2. Nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được Nhà nước sử dụng để phát triển nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư và cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhà ở thuộc tài sản công khác theo quy định của Luật này.	
Không quy định	Bổ sung Điều 114. Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở 1. Các hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở bao gồm: a) Huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân; b) Huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật; c) Huy động thông qua cấp vốn từ nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này; d) Huy động thông qua vay vốn từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; đ) Huy động thông qua vay vốn từ Ngân hàng chính sách xã hội; e) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam; g) Nguồn vốn hợp pháp khác. 2. Chính phủ quy định điều kiện của từng hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở.	

Điều 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

Điều 116. Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở

1. Việc huy động vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Huy động đúng hình thức;

b) Có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;

d) Tuân thủ quy định về phòng, chống rửa tiền;

đ) Tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp huy động nguồn vốn của Nhà nước theo quy định tại Điều 113 của Luật này thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công;

e) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 của Luật này chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án

Sửa đổi các quy định sau:

- Việc huy động vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

a) Huy động đúng hình thức;

b) Có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở;

c) Phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;

d) Tuân thủ quy định về phòng, chống rửa tiền;

đ) Tuân thủ quy định của pháp luật về đấu thầu và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp huy động nguồn vốn của Nhà nước theo quy định tại Điều 113 của Luật này thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công;

e) Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm a khoản 1 Điều 114 của Luật này chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được áp

huy động vốn cho phát triển đối với từng loại nhà ở.	cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật. 2. Việc huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý. 3. Việc sử dụng vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây: a) Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có vốn được huy động; b) Phải sử dụng vào mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác; c) Việc bố trí và sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.	dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật. - Việc huy động vốn không đúng hình thức và không đáp ứng đủ các điều kiện đối với từng loại nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở thì không có giá trị pháp lý. - Việc sử dụng vốn để phát triển nhà ở phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây: a) Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có vốn được huy động; b) Phải sử dụng vào mục đích để phát triển nhà ở và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, không được sử dụng vốn đã huy động cho dự án khác hoặc mục đích khác; c) Việc bố trí và sử dụng nguồn vốn để phát
---	--	--

		triển nhà ở phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.
Điều 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 115. Vốn để phát triển đối với từng loại nhà ở 1. Vốn để phát triển nhà ở thương mại bao gồm: a) Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; b) Vốn huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân; c) Vốn huy động thông qua phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ theo quy định của pháp luật; d) Tiền mua, tiền thuê mua nhà ở trả trước, trả chậm, trả dần của khách hàng theo hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; đ) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam. 2. Vốn để phát triển nhà ở công vụ bao gồm: a) Vốn ngân sách nhà nước cấp, bao gồm ngân sách trung ương và ngân sách địa phương; b) Nguồn vốn hợp pháp khác. 3. Vốn để thực hiện chính sách nhà ở xã hội bao gồm: a) Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư dự án nhà lưu trú công	

	nhân trong khu công nghiệp, chủ đầu tư dự án nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; b) Vốn huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân; c) Vốn của đối tượng thuộc trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; d) Vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này; đ) Vốn do Nhà nước hỗ trợ trực tiếp cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; vốn cho vay ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội hoặc vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định; e) Nguồn tài chính công đoàn để thực hiện dự án quy định tại khoản 4 Điều 80 của Luật này; g) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; h) Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam; i) Nguồn vốn hợp pháp khác. 4. Vốn để phát triển nhà ở phục vụ tái định cư, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bao gồm: a) Vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; vốn của chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; b) Vốn huy động thông qua góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác	
--	--	--

	kinh doanh, liên doanh, liên kết của tổ chức, cá nhân; c) Vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật này; d) Vốn từ Quỹ phát triển đất; đ) Vốn từ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định của pháp luật, vốn từ đóng góp của người tái định cư đối với dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; e) Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; g) Nguồn vốn hợp pháp khác. 5. Vốn để phát triển nhà ở của cá nhân bao gồm: a) Vốn của cá nhân; b) Vốn hợp tác giữa các cá nhân; vốn hỗ trợ của dòng họ, cộng đồng dân cư; c) Vốn vay của tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam; d) Vốn hỗ trợ của Nhà nước đối với các trường hợp được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; đ) Nguồn vốn hợp pháp khác.	
Điều 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,		Đã được gộp vào Điều 115

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.		Đã được gộp vào Điều 115
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		Đã được gộp vào Điều 115

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.		Đã được gộp vào Điều 115
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	Điều 117. Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội 1. Ngân hàng chính sách xã hội cho vay vốn ưu đãi với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài hạn thông qua việc cấp vốn từ	Bãi bỏ quy định: . 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.

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	ngân sách cho Ngân hàng chính sách xã hội để thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở và xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo quy định của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ. 2. Ngân hàng chính sách xã hội được huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định. 3. Ngân hàng chính sách xã hội phải lập khoản mục riêng để quản lý và sử dụng nguồn vốn theo đúng mục đích quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
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	Điều 118. Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở 1. Lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở. 2. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử.	

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.	3. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công. 4. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở.	
Điều 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	Điều 119. Lập hồ sơ nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công, có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Hồ sơ nhà ở bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư được quy định như sau: a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có); c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ	

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.	nhà ở, đất ở (nếu có); d) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở theo dự án thì hồ sơ nhà ở bao gồm hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng.	
Điều 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	Điều 120. Lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở 1. Tổ chức, cá nhân lưu trữ hồ sơ nhà ở được quy định như sau: a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở nếu chưa xác định được chủ sở hữu, tổ chức được giao quản lý nhà ở thuộc tài sản công có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở; đối với nhà chung cư thì việc bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; b) Cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn; c) Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn. 2. Cơ quan nhà nước có thẩm	

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.	quyền khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập hồ sơ nhà ở. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan 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.	
Không quy định	Bổ sung Điều 121. Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở 1. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ sau khi đã bàn giao cho các chủ sở hữu theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; thực hiện quản lý, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án theo đúng nội dung của dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư.	

	Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện quản lý khu vực nhà ở riêng lẻ trong dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc của dự án đã được phê duyệt hoặc giao Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm quản lý. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở thì phải xây dựng theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt. 2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ được quy hoạch và xây dựng riêng biệt trong dự án để thực hiện quản lý. Việc đặt tên dự án và các khu vực trong dự án thực hiện theo quy định tại Điều 33 của Luật này. 3. Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở được tổ chức thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư dự án đầu	
--	--	--

	tư xây dựng nhà ở quản lý, bảo trì. Thành phần của Ban tự quản khu nhà ở bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (nếu có). 4. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong khu vực nhà ở riêng lẻ tổ chức họp để thống nhất bầu Ban tự quản khu nhà ở bao gồm số lượng, thành phần tham gia, thông qua quy chế, nhiệm kỳ hoạt động của Ban tự quản khu nhà ở, nội quy quản lý, sử dụng khu vực nhà ở, quyết định đóng góp kinh phí để chi trả thù lao cho người tham gia Ban tự quản khu nhà ở và việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở không thuộc trường hợp Nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý. 5. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm chủ trì thực hiện; các lần tổ chức sau do Ban tự quản khu nhà ở chịu trách nhiệm thực hiện hoặc ủy quyền cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở tổ chức, thực hiện; trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở không thống nhất bầu được Ban tự quản khu nhà ở thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý khu vực nhà ở này theo nội dung của dự án đã được phê duyệt.	
--	--	--

	6. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể hỗ trợ kinh phí để Ban tự quản khu nhà ở chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ đối với khu nhà ở không thuộc trường hợp Nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý. Việc thực hiện công việc quy định tại khoản này do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đảm nhận; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thực hiện thì Ban tự quản khu nhà ở thuê đơn vị khác có năng lực thực hiện.	
Điều 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 128. Bảo hiểm nhà ở 1. Nhà nước khuyến khích chủ sở hữu nhà ở mua bảo hiểm nhà ở theo quy định của pháp luật. Đối với nhà ở thuộc danh mục cơ sở có nguy hiểm về cháy, nổ theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy thì chủ sở hữu nhà ở này phải mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc. 2. Hình thức, mức đóng bảo hiểm và thời hạn bảo hiểm nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm và pháp luật về phòng cháy, chữa cháy. 3. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở đã đóng bảo hiểm theo quy định tại Điều này mà nhà ở đó bị cháy, nổ thì được bồi thường theo thỏa thuận bảo hiểm đã ký kết.	
Điều 79. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị	Điều 122. Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật,	

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.	kiến trúc, văn hóa, lịch sử 1. Nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, bao gồm cả nhà biệt thự là nhà ở cũ không phân biệt hình thức sở hữu, được xác định như sau: a) Nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng là di tích lịch sử văn hóa quốc gia hoặc cấp tỉnh; b) Nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này nhưng thuộc danh mục được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hội đồng bao gồm đại diện các cơ quan về kiến trúc, xây dựng, văn hóa cấp tỉnh, hội nghề nghiệp và nhà khoa học có liên quan để xác định tiêu chí và danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn. Hội đồng có trách nhiệm trình danh mục công trình nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử trên địa bàn để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật. 3. Việc quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về kiến trúc, pháp luật về di sản văn hóa và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp nhà ở thuộc tài sản công thì còn phải thực hiện quy định tại Mục 2 Chương này; trường hợp là	
--	--	--

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	nhà biệt thự còn phải thực hiện quy định tại Điều 123 của Luật này. 4. Kinh phí để thực hiện quản lý, bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và nhà ở thuộc tài sản công do ngân sách nhà nước cấp.	
Không quy định	Bổ sung Điều 123. Quản lý, sử dụng nhà biệt thự 1. Nhà biệt thự được phân thành 03 nhóm sau đây: a) Nhà biệt thự nhóm một là nhà biệt thự được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa; nhà biệt thự có giá trị điển hình về kiến trúc, nhà cổ do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; b) Nhà biệt thự nhóm hai là nhà biệt thự không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này nhưng có giá trị về nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử do Hội đồng quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật này xác định và lập danh sách để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê	

	duyet; c) Nhà biệt thự nhóm ba là nhà biệt thự không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này. 2. Việc quản lý, sử dụng và bảo trì, cải tạo nhà biệt thự phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: a) Tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về quy hoạch, pháp luật về kiến trúc và pháp luật về xây dựng; trường hợp có giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử thì còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về di sản văn hóa; b) Đối với nhà biệt thự nhóm một phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài, bao gồm cả hình dáng kiến trúc; cấu trúc bên trong; mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao; c) Đối với nhà biệt thự nhóm hai phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài.	
Không quy định	Bổ sung Điều 124. Chuyển đổi công năng nhà ở 1. Các trường hợp được chuyển đổi công năng nhà ở bao gồm: a) Chuyển đổi từ nhà ở phục vụ tái định cư sang nhà ở xã hội; b) Chuyển đổi từ nhà ở công vụ hoặc nhà ở xã hội khi không còn nhu cầu sử dụng sang nhà ở phục vụ tái định cư; c) Chuyển đổi nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này sang nhà ở công vụ hoặc sang nhà ở xã hội để cho thuê;	

	d) Trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng. 2. Việc chuyển đổi công năng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây: a) Phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, không gây thất thoát tài sản công; b) Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn của nhà ở được chuyển đổi; c) Phải được Bộ Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
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	Điều 13. Nhà ở thuộc tài sản công 1. Nhà ở thuộc tài sản công bao gồm: a) Nhà ở công vụ bao gồm nhà ở công vụ của trung ương và nhà ở công vụ của địa phương theo quy định của pháp luật về nhà ở; b) Nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về nhà ở nhưng chưa bố trí tái định cư; c) Nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do	

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.	Nhà nước đầu tư xây dựng để bố trí cho đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; d) Nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này được đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước hoặc có nguồn gốc từ vốn ngân sách nhà nước hoặc được xác lập sở hữu toàn dân theo quy định của pháp luật trong các thời kỳ và đang cho hộ gia đình, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở; đ) Nhà ở của chủ sở hữu khác được chuyển thành sở hữu toàn dân theo quy định của pháp luật không thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản này. 2. Việc phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện theo quy định của Luật này; trường hợp Luật này không quy định thì thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.	
Điều 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	Điều 125. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công 1. Nhà ở thuộc tài sản công phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; việc cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở phải đúng đối tượng, đủ điều kiện, theo đúng quy định của Luật này. Tiền bán, cho thuê mua nhà ở thuộc tài sản công sau khi trừ chi phí hợp lý phải được bố trí trong dự toán chi ngân sách dùng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc	

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	tài sản công. 2. Đối với nhà ở công vụ thì chỉ được sử dụng để cho thuê; đối với nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì được xây dựng để cho thuê, cho thuê mua, bán, trường hợp được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công thì chỉ để cho thuê, cho thuê mua. Trường hợp cần đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công có thể lập đề án bán nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đang cho thuê, trừ trường hợp nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại điểm b khoản 1 Điều 113 của Luật này, gửi Bộ Xây dựng thẩm định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định theo quy định của Chính phủ. 3. Việc cho thuê, bán nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này chỉ được thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng nhà ở đó theo quy định của pháp luật về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và phải thuộc trường hợp được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở. Các trường hợp bố trí sử dụng nhà ở thuộc tài sản công quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này từ ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì quản lý,	
---	---	--

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

sử dụng theo quy định của Luật này và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; nếu Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng thì thực hiện bán theo quy định về bán tài sản công của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

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

Người trả lại nhà ở công vụ nếu không thuộc trường hợp bị thu hồi nhà ở do có hành vi vi phạm quy định tại các điểm a, e và h khoản 1 Điều 127 của Luật này và chưa có nhà ở tại nơi sinh sống sau khi trả lại nhà ở công vụ thì cơ quan, tổ chức đang trực tiếp quản lý, sử dụng người này có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ tình hình cụ thể để giải quyết cho mua, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội hoặc giao đất ở để họ xây dựng nhà ở.

5. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) Do tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích;

b) Đại diện chủ sở hữu nhà ở

nước.	thuộc tài sản công được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn quy định tại điểm a khoản 1 Điều 113 của Luật này giao cho đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở thực hiện quản lý vận hành nhà ở, đối với nhà chung cư thì đơn vị này phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Luật này thực hiện quản lý vận hành; trường hợp không có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở hoặc có đơn vị đang quản lý vận hành nhà ở nhưng không có đủ điều kiện, năng lực quản lý vận hành thì đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành. 6. Việc quản lý, sử dụng nhà ở sau khi thu hồi được thực hiện theo quy định tại Điều 127 của Luật này.	
Điều 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	Điều 126. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công 1. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau: a) Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này chỉ được thuê nhà ở công vụ; b) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở xã hội; đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê, cho thuê mua, mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội;	

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	c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 của Luật này nếu chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được giải quyết thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư; d) Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này được giải quyết cho thuê hoặc mua nhà ở đó; đ) Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật này được xem xét giải quyết cho thuê nhà ở xã hội. 2. Điều kiện được thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau: a) Đối tượng được thuê nhà ở công vụ phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 45 của Luật này; b) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 hoặc khoản 8 Điều 78 của Luật này; nếu là đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 của Luật này thì còn phải thuộc trường hợp chưa được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư. Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 6 Điều 78 của Luật này. Đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật này thì được thuê nhà ở trong thời gian học tập; c) Đối tượng được thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái	
--	---	--

hoặc mua nhà ở này.	định cư phải thuộc trường hợp bị thu hồi đất, giải tỏa nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội; d) Đối tượng được thuê hoặc mua nhà ở theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này phải đang thực tế sử dụng nhà ở đó, có giấy tờ chứng minh về việc được bố trí, sử dụng nhà ở và có nhu cầu thuê hoặc mua nhà ở này. 3. Thẩm quyền ký kết hợp đồng thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công được quy định như sau: a) Trường hợp thuê mua, mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân hoặc mua bán nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này thì hợp đồng được ký kết giữa bên thuê mua, bên mua với cơ quan được giao quản lý nhà ở; b) Trường hợp thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư thì hợp đồng được ký kết giữa người được tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư; c) Trường hợp thuê nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thì hợp đồng được ký kết giữa bên thuê với cơ quan được giao quản lý nhà ở hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà ở đó; d) Trường hợp là học sinh, sinh	
---------------------	--	--

	viên thì hợp đồng thuê được ký kết giữa bên thuê với cơ sở đào tạo hoặc cơ quan được giao quản lý nhà ở. 4. Chính phủ quy định chi tiết việc xác định thời điểm bố trí sử dụng nhà ở, đối tượng, điều kiện được thuê, mua nhà ở, việc bán, cho thuê nhà ở, việc xác định giá thuê, giá bán nhà ở đối với nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này; việc xác định giá, quản lý tiền thu được từ cho thuê, thuê mua, bán nhà ở thuộc tài sản công; việc miễn, giảm tiền cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân thuộc tài sản công, tiền thuê, bán nhà ở quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này; việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở thuộc tài sản công.	
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		Gộp vào Điều 126

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	Điều 127. Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công 1. Việc thu hồi nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở; b) Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; c) Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua; d) Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này; đ) Bên thuê chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà không có ai đang cùng sinh sống; người đang thuê nhà ở công vụ chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án; e) Bên thuê, thuê mua nhà ở không trả đủ tiền thuê nhà ở theo hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính	

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, coi nói, 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.	đáng; g) Nhà ở cho thuê, cho thuê mua thuộc trường hợp phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở thuộc trường hợp không bảo đảm an toàn trong sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; h) Bên thuê, bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê, thuê mua nhà ở hoặc tự ý chuyển đổi, bán, cho thuê lại, cho mượn nhà ở hoặc tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua; i) Bên thuê nhà ở công vụ được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại địa phương khác; k) Chiếm dụng nhà ở trái pháp luật. 2. Người đang thuê, thuê mua, mua nhà ở hoặc người đang sử dụng nhà ở thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này phải bàn giao lại nhà ở cho đơn vị được giao quản lý nhà ở; trường hợp không bàn giao lại nhà ở thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công quyết định cưỡng chế thu hồi. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở hoặc giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế thu hồi nhà ở trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày quyết định cưỡng chế thu hồi	
---	--	--

	được ban hành. Sau khi thu hồi nhà ở thì căn cứ từng trường hợp cụ thể, cơ quan có thẩm quyền thực hiện chuyển đổi công năng hoặc tiếp tục quản lý, bố trí cho thuê, cho thuê mua, bán theo quy định của Luật này. 3. Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công.	
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:	Điều 129. Bảo hành nhà ở 1. Tổ chức, cá nhân thi công xây dựng nhà ở phải bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng; tổ chức, cá nhân cung ứng trang thiết bị nhà ở phải bảo hành trang thiết bị theo thời hạn do nhà sản xuất quy định. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có trách nhiệm bảo hành nhà ở theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. Bên bán, bên cho thuê mua nhà ở có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng trang thiết bị thực hiện trách nhiệm bảo hành theo quy định của pháp luật. 2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn như sau: a) Đối với nhà chung cư thì tối thiểu là 60 tháng; b) Đối với nhà ở riêng lẻ thì tối	

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.	thiếu là 24 tháng. 3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.	
Điều 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 130. Bảo trì nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm bảo trì nhà ở; trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang quản lý, sử dụng có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. 2. Nội dung, quy trình bảo trì	

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.	và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 122 của Luật này thì còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kiến trúc, pháp luật về quy hoạch và pháp luật về di sản văn hóa. 3. Chủ sở hữu, đơn vị thực hiện bảo trì nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo trì nhà ở; trường hợp bảo trì nhà ở thuộc tài sản công thì còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 133 của Luật này.	
Điều 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	Điều 131. Cải tạo nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở được cải tạo nhà ở thuộc sở hữu của mình; người không phải là chủ sở hữu nhà ở chỉ được cải tạo nhà ở nếu được chủ sở hữu đồng ý. 2. Việc cải tạo nhà ở phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng; trường hợp pháp luật quy định phải lập dự án để cải tạo nhà ở thì phải thực hiện theo dự án được phê duyệt. Đối với nhà ở thuộc tài sản công thì việc cải tạo nhà ở còn phải thực hiện theo quy định tại Điều 133 của Luật này. 3. Đối với nhà biệt thự quy định tại khoản 1 Điều 123 của Luật này thì việc cải tạo còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về kiến	

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 kiên 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 coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.	trúc, pháp luật về di sản văn hóa; trường hợp pháp luật quy định phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi cải tạo thì chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà ở phải thực hiện theo văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền. 4. Đối với nhà biệt thự là nhà ở cũ thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 123 của Luật này thì còn phải tuân thủ các quy định sau đây: a) Không được làm thay đổi nguyên trạng ban đầu của nhà biệt thự; b) Không được phá dỡ nếu nhà biệt thự chưa bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận kiểm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh; trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại thì phải theo đúng kiên trúc ban đầu, sử dụng đúng loại vật liệu, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao của nhà biệt thự; c) Không được tạo thêm kết cấu để làm tăng diện tích hoặc coi nói, chiếm dụng không gian bên ngoài nhà biệt thự.	
Điều 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	Điều 135. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở có các quyền sau đây trong việc bảo	

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.	trì, cải tạo nhà ở: a) Được tự thực hiện việc bảo trì, cải tạo hoặc thuê tổ chức, cá nhân thực hiện bảo trì, cải tạo; trường hợp pháp luật quy định phải do tổ chức, cá nhân có năng lực thực hiện thì phải thuê đơn vị, cá nhân có năng lực thực hiện bảo trì, cải tạo; b) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trong trường hợp cải tạo nhà ở phải có giấy phép xây dựng, tạo điều kiện cho việc bảo trì, cải tạo nhà ở khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng; c) Quyền khác theo quy định của pháp luật. 2. Chủ sở hữu nhà ở có các nghĩa vụ sau đây trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở: a) Chấp hành quy định của pháp luật về bảo trì, cải tạo nhà ở; tạo điều kiện cho chủ sở hữu nhà ở khác thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở của họ; b) Bồi thường cho tổ chức, cá nhân khác trong trường hợp gây thiệt hại; c) Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.	
Điều 89. Bảo trì, cải tạo	Điều 132. Bảo trì, cải tạo nhà	

nhà ở đang cho thuê	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	1. Bên cho thuê nhà ở có quyền bảo trì, cải tạo nhà ở khi có sự đồng ý của bên thuê nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc vì lý do bất khả kháng. Bên thuê nhà ở có trách nhiệm để bên cho thuê nhà ở thực hiện việc bảo trì, cải tạo nhà ở. 2. Bên cho thuê nhà ở được quyền điều chỉnh giá thuê hợp lý sau khi kết thúc việc cải tạo nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà trở xuống; trường hợp bên thuê nhà ở không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê thì có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật. 3. Trường hợp bên thuê nhà ở phải chuyển chỗ ở để thực hiện việc bảo trì hoặc cải tạo nhà ở thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm và tiền thuê nhà ở trong thời gian bảo trì, cải tạo; trường hợp bên thuê nhà ở tự lo chỗ ở và đã trả trước tiền thuê nhà ở cho cả thời gian bảo trì hoặc cải tạo thì bên cho thuê nhà ở phải thanh toán lại số tiền này cho bên thuê nhà ở. Thời gian bảo trì hoặc cải tạo không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở sau khi kết thúc việc bảo trì, cải tạo nhà ở. 4. Bên thuê nhà ở có quyền yêu cầu bên cho thuê nhà ở bảo trì nhà ở, trừ trường hợp nhà ở bị hư hỏng do bên thuê gây ra; trường hợp bên cho thuê không	

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.	bảo trì nhà ở thì bên thuê được quyền bảo trì nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê biết trước ít nhất 15 ngày. Văn bản thông báo phải ghi rõ mức độ bảo trì và kinh phí thực hiện. Bên cho thuê nhà ở phải thanh toán kinh phí bảo trì cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.	
Điều 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	Điều 133. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công 1. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng. Đối với việc bảo trì nhà chung cư thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công giao đơn vị đang quản lý vận hành thực hiện bảo trì nếu có đủ năng lực thực hiện bảo trì; trường hợp đơn vị này không có năng lực thực hiện bảo trì thì phải tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị có đủ năng lực thực hiện bảo trì. 2. Trường hợp cải tạo nhà ở thuộc tài sản công đang cho	

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.	thuê thì thực hiện theo quy định tại Điều 132 của Luật này; trường hợp có sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cho phép bên thuê nhà ở tự bỏ kinh phí để cải tạo thì phần nhà ở được cải tạo vẫn thuộc tài sản công, tổ chức được giao quản lý nhà ở đó có trách nhiệm thanh toán kinh phí cải tạo cho bên thuê nhà ở hoặc trừ dần vào tiền thuê nhà ở.	
Điều 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 134. Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung 1. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có quyền và trách nhiệm bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình; trường hợp không xác định được phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu thuộc sở hữu chung thì trách nhiệm bảo trì, cải tạo được chia đều cho các chủ sở hữu. Việc bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung phải được các chủ sở hữu đồng ý; đối với nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Luật này, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. 2. Kinh phí bảo trì, cải tạo phần sở hữu chung được phân chia tương ứng với phần quyền sở hữu của từng chủ sở hữu, trừ trường hợp các chủ sở hữu có thỏa thuận khác. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì kinh phí bảo trì được thực hiện theo quy định tại Mục 4 Chương IX của Luật này.	

Điều 108 của Luật này.		
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 136. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ 1. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ bao gồm: a) Nhà ở bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng đã có kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở hoặc trong tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai; b) Nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này; c) Nhà ở thuộc trường hợp phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; d) Nhà ở xây dựng trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được phê duyệt; đ) Trường hợp phá dỡ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về xây dựng ngoài trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này. 2. Việc phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.	
Điều 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	Điều 137. Trách nhiệm phá dỡ nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa	

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.	nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình có trách nhiệm phá dỡ nhà ở. 2. Chủ sở hữu nhà ở tự thực hiện việc phá dỡ nhà ở nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực về xây dựng phá dỡ. 3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Chương V của Luật này. 4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.	
Điều 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	Điều 138. Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở 1. Phải di chuyển người và tài sản ra khỏi khu vực phá dỡ. 2. Phải có biển báo và giải pháp cách ly với khu vực xung quanh. 3. Bảo đảm an toàn cho người, tài sản, công trình xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp không bị phá dỡ và bảo đảm vệ sinh, môi trường theo quy định của pháp luật.	Điều 138 Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung Khoản 4: <i>“Đối với trường hợp phải có phương án phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng thì chủ sở hữu, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình phải lập phương án phá dỡ trước khi thực hiện.”</i>

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.	4. Đối với trường hợp phải có phương án phá dỡ theo quy định của pháp luật về xây dựng thì chủ sở hữu, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình phải lập phương án phá dỡ trước khi thực hiện. 5. Không được thực hiện việc phá dỡ nhà ở thuộc khu dân cư trong thời gian từ 12 giờ đến 13 giờ và từ 22 giờ đến 05 giờ, trừ trường hợp khẩn cấp.	
Điều 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	Điều 139. Cưỡng chế phá dỡ nhà ở 1. Trường hợp nhà ở phải phá dỡ theo quy định tại Điều 136 của Luật này mà chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình không tự nguyện thực hiện việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở. 2. Thẩm quyền ban hành quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau: a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà ở để thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 136 của Luật này, phá dỡ nhà ở riêng lẻ quy định tại các điểm a, d và đ khoản 1 Điều 136 của Luật này; b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định	

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.	cưỡng chế đối với trường hợp phá dỡ nhà chung cư quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 của Luật này. 3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức cưỡng chế phá dỡ nhà ở theo quyết định cưỡng chế phá dỡ nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này. 4. Kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở được quy định như sau: a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình phải chi trả kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở và chi phí có liên quan đến việc phá dỡ nhà ở; b) Trường hợp chủ sở hữu nhà ở, người đang quản lý, sử dụng nhà ở, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, công trình không chi trả kinh phí cưỡng chế phá dỡ nhà ở và chi phí có liên quan đến việc phá dỡ nhà ở thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ nhà ở.	
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	Điều 140. Chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở khi nhà ở bị phá dỡ 1. Chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ, trừ	Điều 140 Luật Nhà ở 2023 bổ sung “trường hợp chủ sở hữu nhà ở phải tự lo chỗ ở khi nhà ở bị phá dỡ, trừ trường hợp quy định

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.	trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. 2. Trường hợp phá dỡ nhà ở thuộc trường hợp bị thu hồi đất thì chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở được giải quyết theo chính sách về nhà ở phục vụ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai. 3. Trường hợp phá dỡ nhà chung cư thì chỗ ở của chủ sở hữu nhà chung cư bị phá dỡ nhà ở được giải quyết theo quy định tại Điều 72 của Luật này.	<i>tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.”</i> -
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	Điều 141. Phá dỡ nhà ở đang cho thuê 1. Bên cho thuê nhà ở phải thông báo việc phá dỡ nhà ở bằng văn bản cho bên thuê biết ít nhất là 90 ngày trước ngày thực hiện phá dỡ nhà ở, trừ trường hợp khẩn cấp hoặc phá dỡ nhà ở theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 2. Trường hợp phá dỡ nhà ở để xây dựng lại nhà ở mà thời hạn thuê vẫn còn thì bên cho thuê có trách nhiệm bố trí cho bên thuê chỗ ở khác trong thời gian phá dỡ nhà ở và xây dựng lại nhà ở, trừ trường hợp bên thuê thỏa thuận tự lo chỗ ở. Sau khi xây dựng xong nhà ở, bên thuê được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà ở đó; trường hợp bên thuê tự lo chỗ ở thì không phải	<i>Khoản 2 Điều 141 Luật Nhà ở năm 2023 bổ sung “Thời gian phá dỡ nhà ở và xây dựng lại nhà ở không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.”</i>

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.	trả tiền thuê nhà ở trong thời gian phá dỡ nhà ở và xây dựng lại. Thời gian phá dỡ nhà ở và xây dựng lại nhà ở không tính vào thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở.	
Điều 98. Phân hạng nhà chung cư 1. Nhà chung cư được phân thành nhiều hạng khác nhau để xác định giá trị của nhà chung cư khi thực hiện quản lý hoặc giao dịch trên thị trường. 2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định việc phân hạng và công nhận phân hạng nhà chung cư.	Điều 143. Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư; phân hạng nhà chung cư ...3. Việc phân hạng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Chính phủ.	Quy định tại Khoản 3 Điều 143 Luật Nhà ở năm 2023.
Điều 99. Thời hạn sử dụng nhà chung cư 1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định căn cứ vào cấp công trình xây dựng và kết luận kiểm định chất lượng của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh bố trí kinh phí để thực hiện kiểm định chất lượng nhà ở. 2. Khi nhà chung cư hết niên hạn sử dụng theo quy định của pháp luật về xây	Điều 58. Thời hạn sử dụng nhà chung cư 1. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế phải được ghi rõ trong văn bản thẩm định của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng. 2. Thời hạn sử dụng nhà chung cư được tính từ khi nghiệm thu nhà chung cư đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về	Sửa đổi toàn bộ nội dung quy định về thời hạn sử dụng nhà chung cư

dựng hoặc bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình nhà chung cư này để xử lý theo quy định sau đây:

a) Trường hợp nhà chung cư còn bảo đảm chất lượng và an toàn cho người sử dụng thì chủ sở hữu được tiếp tục sử dụng theo thời hạn ghi trong kết luận kiểm định, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 110 của Luật này;

b) Trường hợp nhà chung cư bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ, không còn bảo đảm an toàn cho người sử dụng thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh phải ban hành kết luận kiểm định chất lượng và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu nhà ở; nội dung văn bản thông báo phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương.

Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới hoặc bàn

xây dựng.

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

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

giao cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Việc xử lý nhà chung cư và quyền sử dụng đất có nhà chung cư thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều này được quy định như sau:

a) Trường hợp khu đất có nhà chung cư vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu được cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mới theo quy định tại Mục 2 Chương này;

b) Trường hợp khu đất có nhà chung cư không còn phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở thì chủ sở hữu nhà chung cư phải bàn giao lại nhà chung cư này cho cơ quan có thẩm quyền để phá dỡ và xây dựng công trình khác theo quy hoạch được duyệt;

c) Trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc phá dỡ hoặc không bàn giao nhà ở thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cưỡng chế phá dỡ hoặc cưỡng chế di chuyển để bàn giao nhà ở;

d) Việc giải quyết chỗ ở cho các chủ sở hữu có nhà chung cư bị phá dỡ được thực hiện theo quy định

tại Điều 116 của Luật này. Trường hợp phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư thì các chủ sở hữu được tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất có nhà chung cư đó; trường hợp phá dỡ để xây dựng công trình khác thì việc xử lý quyền sử dụng đất có nhà chung cư này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.		
Điều 100. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư 1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích bên trong căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư; c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng. 2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của	Điều 142. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư 1. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; c) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, trừ các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm: a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;	

nhà chung cư; b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong	b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt. 3. Các phần diện tích, trang	
---	---	--

nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.	thiết bị thuộc sở hữu riêng, thuộc sở hữu chung quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư; trường hợp hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không ghi rõ thì phần sở hữu riêng, sở hữu chung được xác định theo quy định tại Điều này.	
Điều 101. Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư 1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau: a) Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung	Điều 143. Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư; phân hạng nhà chung cư 1. Diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị,	Luật Nhà ở năm 2023 tách Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư thành hai điều luật riêng. Điều 143. Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư; phân hạng nhà chung cư và Điều 144. Chỗ để xe của nhà chung cư.

cư; b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. 2. Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường	cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư. 2. Việc xác định cụ thể diện tích quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. 3. Việc phân hạng nhà chung cư được thực hiện theo quy định của Chính phủ. Điều 144. Chỗ để xe của nhà chung cư 1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng tối thiểu theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư theo quy hoạch hoặc thiết kế được phê duyệt; trong thiết kế được phê duyệt phải xác định rõ khu vực để xe ô tô và khu vực để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật. Khu vực sạc điện cho xe động cơ điện được bố trí theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.	
--	---	--

chung.	2. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau: a) Đối với chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư; b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô; chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm công khai các chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng; c) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải bàn giao cho chủ sở hữu nhà chung cư bản vẽ mặt bằng khu vực để xe trên	
--------	--	--

	cơ sở hồ sơ dự án, thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng. 3. Giá dịch vụ trông giữ xe được thực hiện theo quy định của pháp luật về giá. 4. Việc quản lý vận hành chỗ để xe được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.	
Điều 102. Hội nghị nhà chung cư 1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự. 2. Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các nội dung quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành. 3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề sau đây: a) Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi Bản nội quy quản lý, sử dụng	Điều 145. Hội nghị nhà chung cư 1. Hội nghị nhà chung cư là hội nghị của các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu nhà chung cư không tham dự; đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư bao gồm chủ sở hữu nhà chung cư và người sử dụng nhà chung cư. 2. Hội nghị nhà chung cư phải tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại khoản 3 hoặc khoản 4 Điều này khi có đủ điều kiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư được thực hiện thông qua hình thức họp trực tiếp; trường hợp do dịch bệnh, thiên tai không thể họp trực tiếp thì có thể tổ chức họp trực tuyến hoặc kết hợp cả họp trực tiếp và họp trực tuyến. 3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư quyết định các	- Khoản 1 Bổ sung trường hợp hội nghị nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư bao gồm chủ sở hữu nhà chung cư và người sử dụng nhà chung cư. - Khoản 3 bổ sung Điểm “đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư”.

nhà chung cư; b) Thông qua, bổ sung, sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức phụ cấp trách nhiệm của các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị; c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 106 của Luật này và việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư; đ) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; e) Quyết định các nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng	vấn đề sau đây: a) Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; thông qua, sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; b) Thông qua, sửa đổi, bổ sung quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư; quyết định mức thù lao của thành viên Ban quản trị nhà chung cư và chi phí khác phục vụ hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư; c) Thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và việc sử dụng kinh phí bảo trì; đối với nhà chung cư quy định tại khoản 4 Điều 155 của Luật này mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ nhà chung cư các bên không có thỏa thuận về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì thì Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc phân chia tỷ lệ kinh phí này; d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp không còn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với	
--	---	--

nhà chung cư. 4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề quy định tại các điểm a, b và e khoản 3 Điều này. 5. Mọi quyết định của Hội nghị nhà chung cư về các vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì cuộc họp và thư ký cuộc họp Hội nghị nhà chung cư.	Ban quản trị nhà chung cư; đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; e) Thông qua báo cáo về hoạt động quản lý vận hành, hoạt động bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư; g) Nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư. 4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định vấn đề quy định tại các điểm a, b và e khoản 3 Điều này. Trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công, Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định vấn đề quy định tại điểm b và điểm e khoản 3 Điều này. 5. Quyết định của Hội nghị nhà chung cư về vấn đề quy định tại khoản 3 Điều này được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu, được lập thành biên bản có chữ ký của các thành viên chủ trì Hội nghị và thư ký Hội nghị nhà chung cư.	
Điều 103. Ban quản trị nhà chung cư 1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản	Điều 146. Ban quản trị nhà chung cư 1. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu hoặc nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu nhưng có dưới 20 căn hộ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất quyết định việc thành lập Ban quản trị nhà chung cư hoặc không thành lập	Bổ sung Khoản 4, Khoản 5

trị nhà chung cư hoặc không thành lập Ban quản trị nhà chung cư; trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau: a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư gồm đại diện các chủ sở hữu nhà chung cư, đại diện chủ đầu tư (nếu có); trường hợp người sử dụng nhà chung cư tham gia Hội nghị nhà chung cư thì thành phần Ban quản trị nhà chung cư có thể gồm cả người sử dụng. 3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu được tổ chức theo mô hình tự quản. Ban quản trị nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình Ban chủ nhiệm của hợp tác xã,	Ban quản trị nhà chung cư. Trường hợp thành lập Ban quản trị nhà chung cư được thực hiện như sau: a) Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư bao gồm đại diện chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu, thành phần Ban quản trị nhà chung cư thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu và có từ 20 căn hộ trở lên phải thành lập Ban quản trị nhà chung cư. Thành phần Ban quản trị nhà chung cư bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư nếu chủ sở hữu không tham dự, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư, trừ trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không cử đại diện tham gia Ban quản trị nhà chung cư. 3. Ban quản trị nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Trường hợp nhà ở thuộc tài sản công thì đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công hoặc cơ quan quản lý nhà ở thành lập Ban quản trị hoặc giao đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư này. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có con dấu, tài khoản để hoạt động và thực hiện các	
---	---	--

có tư cách pháp nhân, có con dấu và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật này. Khi bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị nhà chung cư, các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không phải thành lập công ty cổ phần hoặc thành lập hợp tác xã; việc bầu, bãi miễn thành viên Ban quản trị được thực hiện thông qua Hội nghị nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.	quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 147 và Điều 148 của Luật này. Việc triệu tập họp Ban quản trị nhà chung cư, điều kiện họp, cách thức biểu quyết và các nội dung khác có liên quan được thực hiện theo Quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư được Hội nghị nhà chung cư thông qua. 4. Khuyến khích người có kinh nghiệm, kiến thức về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật, phòng cháy, chữa cháy tham gia Ban quản trị nhà chung cư. 5. Việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Ban quản trị nhà chung cư; việc xác định số lượng thành viên Ban quản trị nhà chung cư; việc tách, nhập Ban quản trị nhà chung cư và hồ sơ, trình tự, thủ tục công nhận Ban quản trị nhà chung cư, cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.	
Điều 104. Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư 1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền và trách nhiệm sau đây: a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; b) Quản lý, sử dụng kinh	Điều 147. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư 1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây: a) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao đầy đủ kinh phí bảo trì sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và có văn bản đề nghị bàn giao; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì; b) Quản lý, sử dụng kinh phí	Tách thành hai điều luật riêng biệt so với Luật Nhà ở 2014 về quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư.

phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật này.

Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám

bảo trì theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và chi phí khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

đ) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền công nhận Ban quản trị nhà chung cư;

e) Yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao hồ sơ nhà chung cư; yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế bàn giao hồ sơ nhà chung cư;

g) Thực hiện công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại điểm d và điểm g khoản 1 Điều này. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu khác thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền quy định tại các điểm d, đ, e và g khoản 1 Điều này.

Điều 148. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

a) Đăng ký con dấu, tài khoản hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư, tài khoản để quản lý,

sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

e) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

g) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

h) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

i) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định

sử dụng kinh phí bảo trì; tiếp nhận và quản lý hồ sơ nhà chung cư từ chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và cung cấp cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy chế thu, chi tài chính do Hội nghị nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 145 của Luật này.

Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

d) Lựa chọn, ký kết hợp đồng bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận

tại khoản này; 1) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật. 2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quyền và trách nhiệm quy định tại các điểm a, e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này.	hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện; đ) Đôn đốc, nhắc nhở chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết; e) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư; g) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư; h) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này; i) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; k) Thực hiện công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp	
--	---	--

	luật; 1) Trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật. 2. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện trách nhiệm quy định tại các điểm đ, e, g, h, i, k và l khoản 1 Điều này. 3. Quyết định của Ban quản trị nhà chung cư vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Luật này, quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư thì không có giá trị pháp lý, trường hợp vượt quá quyền hạn khi xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thì xử lý theo quy định của Bộ luật Dân sự; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà thành viên Ban quản trị nhà chung cư bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. 4. Quyết định của thành viên Ban quản trị nhà chung cư nếu lợi dụng quyền hạn, vượt quá quyền và trách nhiệm quy định tại Luật này, quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư thì không có giá trị pháp lý; trường hợp vi phạm thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật. 5. Trong trường hợp Ban quản trị nhà chung cư chấm dứt hoạt	
--	--	--

	động mà Ban quản trị nhà chung cư mới chưa được công nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư thực hiện trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư cho đến khi công nhận Ban quản trị nhà chung cư mới.	
Điều 105. Quản lý vận hành nhà chung cư 1. Việc quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau: a) Đối với nhà chung cư có thang máy thì do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện; b) Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư họp quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. 2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định sau đây: a) Được thành lập, hoạt động theo quy định của <u>Luật doanh nghiệp</u> hoặc <u>Luật hợp tác xã</u> và có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư; b) Phải có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm bộ	Điều 149. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư 1. Đối với nhà chung cư có thang máy thì phải do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Đối với nhà chung cư không có thang máy thì Hội nghị nhà chung cư quyết định tự quản lý vận hành hoặc thuê đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trực tiếp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư thì phải có chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Điều 150 của Luật này. 2. Trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư không được thuê riêng các dịch vụ khác nhau để thực hiện quản lý vận hành. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư có thể ký hợp đồng với đơn vị cung cấp dịch vụ để thực hiện một số nội dung liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải chịu trách nhiệm về việc	Tách thành hai điều luật riêng biệt so với Luật Nhà ở 2014, Điều 149. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; Điều 150. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

phần kỹ thuật, dịch vụ, bảo vệ an ninh, vệ sinh, môi trường;

c) Có đội ngũ cán bộ, nhân viên đáp ứng yêu cầu về quản lý vận hành nhà ở bao gồm lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và có giấy chứng nhận đã được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện việc quản lý vận hành hệ thống kỹ thuật, trang thiết bị, cung cấp các dịch vụ cho nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư nếu có năng lực thực hiện bảo trì và thực hiện các công việc khác liên quan đến việc quản lý vận hành nhà chung cư.

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được thu kinh phí quản lý vận hành của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư theo mức giá quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 106 của Luật này; đối với nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý vận hành được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản

quản lý vận hành theo nội dung hợp đồng đã ký kết với Ban quản trị nhà chung cư.

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.

Điều 150. Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư;

b) Phải có các phòng, ban về kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh, môi trường và bộ phận khác có liên quan để thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;

c) Người quản lý, nhân viên trực tiếp tham gia công tác quản lý vận hành của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có trình độ chuyên môn trong các lĩnh vực xây dựng, kỹ thuật điện, nước, phòng cháy, chữa cháy, vận hành trang thiết bị gắn với nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ được cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà

5 Điều 106 của Luật này. 5. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư được quản lý, vận hành nhiều nhà chung cư tại một hoặc nhiều địa bàn khác nhau.	chung cư sau khi có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
Điều 106. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư 1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung các công việc cần quản lý vận hành, dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư. 2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. 3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau: a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện	Điều 151. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư 1. Việc xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải bảo đảm công khai, minh bạch và căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và các dịch vụ sử dụng đối với từng loại nhà chung cư. 2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư. 3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được quy định như sau: a) Trường hợp chưa tổ chức được Hội nghị nhà chung cư lần	Bổ sung Khoản 5, Khoản 6 so với Luật Nhà ở năm 2014.

theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở; b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do Hội nghị nhà chung cư quyết định. 4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư; trường hợp nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì giá dịch vụ quản lý nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này. 5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây: a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn; b) Làm cơ sở để các bên thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ	đầu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở; b) Trường hợp đã tổ chức được Hội nghị nhà chung cư thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do đơn vị quản lý vận hành và Hội nghị nhà chung cư thỏa thuận, thống nhất quyết định. 4. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người sử dụng nhà chung cư trong hợp đồng thuê nhà; trường hợp nhà chung cư thuộc tài sản công thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều này. 5. Đối với nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô được xác định theo nguyên tắc sau đây: a) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ do các bên thỏa thuận trên cơ sở tình hình thực tế của hoạt động trong khu kinh doanh và của từng vị trí nhà chung cư; b) Giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô do các bên thỏa	
---	--	--

quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.	thuận và có thể được tính thấp hơn giá dịch vụ quản lý vận hành áp dụng đối với căn hộ trong cùng một nhà chung cư. 6. Đối với nhà chung cư chỉ có mục đích để ở, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư áp dụng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng dùng làm chỗ để xe ô tô thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều này. 7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng cho các trường hợp sau đây: a) Thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn; b) Làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.	
Điều 107. Bảo trì nhà chung cư 1. Bảo trì nhà chung cư bao gồm bảo trì phần sở hữu riêng và bảo trì phần sở hữu chung. Chủ sở hữu	Điều 130. Bảo trì nhà ở 2. Nội dung, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về	Quy định về bảo trì nhà chung cư tại Khoản 2 Điều 130 Luật Nhà ở 2023

nhà chung cư có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng và đóng góp kinh phí để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. 2. Việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 108 của Luật này; việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung có nhiều chủ sở hữu được thực hiện theo quy định tại Điều 109 của Luật này. 3. Nội dung bảo trì, quy trình bảo trì và việc quản lý hồ sơ bảo trì nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.	xây dựng.	
Điều 108. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu 1. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu được quy định như sau: a) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán, cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ hoặc diện tích khác bán, cho thuê mua; khoản tiền này được tính vào tiền bán, tiền thuê mua nhà mà người mua,	Điều 152. Kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu 1. Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bán, cho thuê mua thì người mua, thuê mua phải đóng kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ, phần diện tích bán, cho thuê mua này; khoản tiền này được tính riêng với tiền bán, tiền thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua. 2. Đối với căn hộ, phần diện	Bỏ nội dung Khoản 2 Điều 103 Luật Nhà ở 2014, bổ sung Khoản 2 “<i>Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đóng kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ, phần</i>

thuê mua phải đóng khi nhận bàn giao và được quy định rõ trong hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua;

b) Đối với căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính đến thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó.

2. Trường hợp kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

3. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp

tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng, trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đóng kinh phí bảo trì là 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng.

3. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà chưa thu kinh phí bảo trì thì các chủ sở hữu nhà chung cư họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất mức đóng góp kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hàng tháng vào tài khoản tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn

diện tích giữ lại; phần giá trị này được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất của nhà chung cư đó tại thời điểm bàn giao đưa nhà chung cư vào sử dụng.”

kinh phí này; mức đóng góp kinh phí có thể được nộp hằng tháng vào tài khoản tiền gửi tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam do Ban quản trị nhà chung cư lập hoặc được đóng khi phát sinh công việc cần bảo trì.

4. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư sau ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh, dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà, được quản lý, vận hành độc lập thì chủ đầu tư và người mua, thuê mua

hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư không có thỏa thuận về kinh phí bảo trì thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải đóng khoản tiền này; trường hợp trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư mà giá mua, giá thuê mua chưa tính kinh phí bảo trì thì chủ sở hữu thực hiện đóng khoản kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 3 Điều này.

căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung thành nhiều phần để quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 109 của Luật này.		
Điều 109. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu 1. Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 108 của Luật này thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật	Điều 153. Quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm lập tài khoản để quản lý kinh phí bảo trì theo quy định sau đây: a) Trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm mở một tài khoản thanh toán tại một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư để người mua, thuê mua căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nộp kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 152 của Luật này. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày mở tài khoản, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án biết về tên chủ tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng, chi nhánh	

này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

2. Kinh phí bảo trì quy định tại Điều 108 của Luật này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

3. Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội

ngân hàng nước ngoài nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được yêu cầu tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trích kinh phí mà các bên đã nộp vào tài khoản đã lập theo quy định tại điểm này để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác khi chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư.

Trường hợp trong thời gian chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư mà phát sinh việc bảo trì hạng mục, trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư đã hết thời hạn bảo hành theo quy định thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm sử dụng kinh phí của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở để thực hiện việc bảo trì hạng mục, trang thiết bị này nhưng phải tuân thủ kế hoạch, quy trình bảo trì công trình được lập theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì này nhưng phải có văn bản báo cáo cụ thể kèm theo kế hoạch, quy trình bảo trì đã lập và phải có hóa đơn, chứng từ chứng minh việc bảo trì này;

b) Khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ, phân diện tích khác trong nhà chung cư, các bên phải ghi rõ trong hợp đồng

nghị nhà chung cư. Thành viên Ban quản trị nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng quy định tại khoản 2 Điều này và khoản này thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại. 4. Việc quản lý, sử dụng phần kinh phí bảo trì quy định tại khoản 5 Điều 108 của Luật này được quy định như sau: a) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì được chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập để quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều này; b) Đối với phần kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu kinh doanh, dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh, dịch vụ được tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này.	thông tin về tài khoản đã mở theo quy định tại điểm a khoản này. Người mua, thuê mua trước khi nhận bàn giao căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì theo quy định tại Điều 152 của Luật này vào tài khoản đã ghi trong hợp đồng và sao gửi xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; trường hợp không đóng kinh phí bảo trì thì không được bàn giao căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư đã mua, thuê mua; nếu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở vẫn bàn giao thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải nộp khoản kinh phí bảo trì đối với căn hộ, phần diện tích này. 2. Việc bàn giao kinh phí bảo trì được quy định như sau: a) Sau khi có quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư của cơ quan có thẩm quyền, Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm mở tài khoản tại tổ chức chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí bảo trì và có văn bản đề nghị chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì đã thu theo quy định tại khoản 1 Điều này; b) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và Ban quản trị nhà chung cư phải thống nhất quyết	
---	---	--

	toán số liệu kinh phí bảo trì để làm cơ sở bàn giao kinh phí bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; c) Căn cứ số liệu quyết toán kinh phí bảo trì quy định tại điểm b khoản này, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đề nghị tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì chuyên kinh phí này và lãi phát sinh từ kinh phí bảo trì sang tài khoản quản lý kinh phí do Ban quản trị nhà chung cư lập; d) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có trách nhiệm chuyển kinh phí quy định tại điểm c khoản này cho Ban quản trị nhà chung cư theo số liệu hai bên đã quyết toán. Các chi phí phát sinh từ việc chuyển giao kinh phí bảo trì được khấu trừ vào kinh phí bảo trì. 3. Sau khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm đóng tài khoản đã lập theo quy định của pháp luật và có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó biết để theo dõi. 4. Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản	
--	---	--

	kinh phí bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư. Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư.	
Không quy định	Bổ sung Điều 154. Cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu 1. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 2 Điều 153 của Luật này, Ban quản trị nhà chung cư có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì. 2. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản của Ban quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải có văn bản yêu cầu chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư. 3. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bàn giao kinh phí bảo trì thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ban hành quyết định cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo quyết định cưỡng chế. Trong quá trình thực hiện	

	cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì, nếu phát hiện chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có dấu hiệu tội phạm thì Ủy ban nhân dân cấp huyện kiến nghị bằng văn bản và gửi kèm theo chứng cứ, tài liệu liên quan cho cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	
Không quy định	Điều 155. Sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu 1. Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì, thay thế các hạng mục, trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư theo kế hoạch bảo trì được Hội nghị nhà chung cư thông qua. Ban quản trị nhà chung cư không được sử dụng kinh phí bảo trì này vào mục đích quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác. Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ theo quy định của Luật này mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại. 2. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phải có hóa đơn, chứng từ và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư. 3. Trường hợp sử dụng hết kinh phí bảo trì đã đóng thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì khi	

	thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất. 4. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà chung cư bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư, được quản lý vận hành độc lập thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và người mua, thuê mua căn hộ hoặc phân diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc lập phụ lục hợp đồng về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì thành nhiều phần để quản lý, sử dụng. Việc thỏa thuận phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì quy định tại khoản này được tính theo nguyên tắc tỷ lệ phần trăm diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong tòa nhà chung cư trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà chung cư đó. 5. Việc quản lý kinh phí bảo trì quy định tại khoản 4 Điều này được thực hiện như sau: a) Đối với kinh phí bảo trì của tòa nhà chung cư và phần sở hữu chung của khu căn hộ thì chuyển vào tài khoản do Ban quản trị nhà chung cư lập theo quy định tại điểm a khoản 2	
--	---	--

	Điều 153 của Luật này để quản lý, sử dụng; b) Đối với phần kinh phí bảo trì của khu kinh doanh dịch vụ thì chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ tự quản lý, sử dụng để bảo trì phần sở hữu chung của khu chức năng này. 6. Đối với nhà chung cư không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Luật này thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thống nhất cử người đại diện quản lý tài khoản kinh phí bảo trì, việc sử dụng kinh phí bảo trì.	
Điều 110. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư 1. Nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 99 của Luật này. 2. Nhà chung cư bị hư hỏng mà chưa thuộc diện bị phá dỡ nhưng nằm trong khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với khu nhà ở thuộc diện bị phá dỡ theo quy định tại khoản 1 Điều này theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt. 3. Nhà chung cư không thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng được tất cả các	Điều 59. Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ 1. Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại khoản 2 Điều này bao gồm: a) Nhà chung cư đã hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 58 của Luật này và thuộc trường hợp phải phá dỡ; b) Nhà chung cư chưa hết thời hạn sử dụng theo quy định tại Điều 58 của Luật này nhưng thuộc trường hợp phải phá dỡ. 2. Các trường hợp phá dỡ nhà chung cư bao gồm: a) Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy, nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng; b) Nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng;	Điều 59 Luật Nhà ở năm 2023 thay đổi nội dung quy định các trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ.

chủ sở hữu thống nhất phá dỡ để xây dựng lại nhà chung cư mới thông qua Hội nghị nhà chung cư.	c) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; d) Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau đây: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác, sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị; đ) Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình sau đây: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại điểm c, điểm d khoản này nhưng thuộc khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ quy định tại khoản này theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.	
Điều 111. Lập kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà	Không quy định	

chung cư 1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư có trách nhiệm tổ chức rà soát, thống kê các loại nhà chung cư trên địa bàn; lập và phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại các nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này. 2. Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được lập và phê duyệt riêng hoặc được xác định trong kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và phải được công bố công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh và thông báo đến khu dân cư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư.		
Điều 112. Yêu cầu đối với việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư 1. Việc phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải thuộc trường hợp quy định tại Điều 110 của Luật này, phù hợp với quy hoạch xây dựng và chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê	Không quy định	

duyet. 2. Trước khi thực hiện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư phải tổ chức lập phương án tái định cư để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt. Phương án tái định cư phải được thông báo đến khu dân cư nơi có nhà chung cư bị phá dỡ, được công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân và cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. 3. Việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải được thực hiện theo dự án; khi phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp cải tạo lại khu nhà ở trong khu vực của dự án theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt. 4. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc sở hữu nhà nước thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải tuân thủ quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.		
Điều 113. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư 1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư	Điều 62. Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư 1. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư vốn hoặc	Điều 62 Luật Nhà ở năm 2023 sửa đổi toàn bộ nội dung quy định các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

vốn hoặc góp vốn cùng các chủ sở hữu có nhà chung cư quy định tại Điều 110 của Luật này để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này không chấp hành việc phá dỡ. 2. Nhà nước thực hiện cưỡng chế phá dỡ và trực tiếp đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này đối với trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 110 của Luật này mà chủ sở hữu nhà chung cư không chấp hành việc phá dỡ.	góp vốn cùng các chủ sở hữu nhà chung cư thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 của Luật này để thực hiện phá dỡ, xây dựng lại nhà chung cư, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này. 2. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định sử dụng vốn từ ngân sách địa phương theo quy định của pháp luật về đầu tư công để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trên địa bàn không thuộc quy định tại khoản 3 Điều này trong các trường hợp sau đây: a) Toàn bộ nhà chung cư thuộc tài sản công; b) Nhà chung cư thuộc trường hợp phá dỡ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 59 của Luật này, trừ trường hợp toàn bộ nhà chung cư thuộc một chủ sở hữu và không phải là tài sản công. 3. Đối với nhà ở thuộc tài sản công do cơ quan trung ương là đại diện chủ sở hữu, việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.	
Điều 114. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư 1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau: a) Trường hợp Nhà nước đầu tư bằng nguồn vốn quy định tại khoản 3 Điều	Không quy định	

36 của Luật này để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hình thức xây dựng - chuyển giao quy định tại khoản 3 Điều 36 của Luật này thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư hoặc chỉ định thầu nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư;

c) Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tham gia góp vốn đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp thỏa thuận về đơn vị làm chủ đầu tư và đề nghị cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư chỉ được thực hiện sau khi có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

3. Trường hợp cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật này.		
Điều 115. Phương án bố trí tái định cư khi phá dỡ nhà chung cư 1. Trường hợp nhà chung cư có một chủ sở hữu mà đang cho thuê thì việc bố trí chỗ ở cho người đang thuê được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu và người thuê nhà. 2. Trường hợp nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà có sự tham gia đầu tư của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì chủ sở hữu nhà chung cư và doanh nghiệp này thỏa thuận phương án bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại Điều 116 của Luật này để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt. Các chủ sở hữu nhà chung cư phải tổ chức cuộc họp Hội nghị nhà chung cư để thống nhất phương án bố trí tái định cư trước khi báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư phê duyệt. 3. Trường hợp nhà chung cư thuộc diện quy định tại khoản 1 và khoản 2	Không quy định	

Điều 110 của Luật này mà chủ sở hữu không chấp hành việc phá dỡ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở thực hiện cưỡng chế phá dỡ và tổ chức lập, phê duyệt phương án bố trí tái định cư theo nguyên tắc quy định tại Điều 116 của Luật này.		
Điều 116. Bố trí nhà ở tái định cư 1. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư thuộc diện phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện như sau: a) Trường hợp chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì tùy theo điều kiện cụ thể của địa phương mà được bố trí nhà ở, đất ở tái định cư theo quy định tại Điều 36 của Luật này; b) Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bố trí nhà ở mới có diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn diện tích nhà ở cũ. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư mà có chênh lệch về giá trị giữa nhà ở cũ và nhà ở mới thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo phương án bố trí tái định cư đã được phê duyệt; nếu	Không quy định	

doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì việc thanh toán giá trị chênh lệch được thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên;

c) Việc bố trí tái định cư bằng nhà ở được thực hiện thông qua hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, mua bán nhà ở ký giữa người được bố trí tái định cư với đơn vị được giao bố trí tái định cư nếu do Nhà nước đầu tư; ký với chủ đầu tư dự án nếu do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư xây dựng;

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

2. Việc bố trí tái định cư cho các chủ sở hữu có nhà chung cư phải phá dỡ để xây dựng công trình khác được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Luật này.

3. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại; trường hợp doanh

ng nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm thời của chủ sở hữu trong thời gian cải tạo, xây dựng lại. 4. Chính phủ quy định chi tiết việc phá dỡ nhà chung cư để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và việc bố trí nhà ở cho người được tái định cư.		
Không quy định	Bổ sung Điều 156. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao 1. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư được đầu tư xây dựng theo dự án thuộc trường hợp phải bàn giao cho chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương hoặc do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý sau khi hoàn thành dự án phải được xác định trong quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư. 2. Đối với công trình thuộc trường hợp phải bàn giao thì sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm bàn giao các công trình này. Căn cứ tiến độ hoặc phân kỳ thực hiện dự án đã được phê duyệt, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có thể bàn giao toàn bộ hoặc bàn giao công trình riêng	

	biệt cho chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương để quản lý.	
Không quy định	Điều 157. Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có văn bản đề nghị bàn giao kèm theo hồ sơ công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao gửi cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận. 2. Cơ quan tiếp nhận công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, khai thác, sử dụng; việc bàn giao, tiếp nhận phải được lập thành văn bản. 3. Trong thời gian chưa bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm bảo trì, quản lý vận hành, khai thác theo nội dung dự án đã được phê duyệt.	
Không quy định	Bổ sung Điều 158. Quản lý, khai thác, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao 1. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư thuộc trường hợp phải bàn giao thì cơ quan tiếp nhận phải quản lý, khai thác, sử dụng theo đúng mục tiêu, công năng của công trình và phải bảo trì theo quy định của pháp luật về	

	xây dựng, bảo đảm công trình này được vận hành và hoạt động bình thường. Nhà nước có trách nhiệm bố trí ngân sách nhà nước để quản lý vận hành, bảo trì, khai thác công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư do chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương đã nhận bàn giao. 2. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư không thuộc trường hợp phải bàn giao thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở có trách nhiệm quản lý, khai thác, bảo trì theo đúng mục tiêu, công năng của công trình, theo quy định của pháp luật và thỏa thuận với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bảo đảm công trình này được vận hành và hoạt động bình thường.	
Điều 117. Các hình thức giao dịch về nhà ở Giao dịch về nhà ở bao gồm các hình thức mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ và ủy quyền quản lý nhà ở.	Điều 159. Giao dịch về nhà ở Giao dịch về nhà ở bao gồm mua bán, thuê mua, thuê, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở.	Thay đổi mục đề điều luật từ “Các hình thức giao dịch về nhà ở thành “Giao dịch về nhà ở”
Điều 118. Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch 1. Giao dịch về mua bán, cho thuê mua, tặng cho,	Điều 161. Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở 1. Bên bán, cho thuê mua, cho	Sửa đổi toàn bộ nội dung so với Luật nhà ở năm 2014

đổi, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền.

Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

2. Giao dịch về nhà ở sau đây thì nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận:

a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai;

b) Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà

thuê nhà ở, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự.

2. Bên mua, thuê mua, thuê nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là cá nhân phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự và thực hiện theo quy định sau đây:

a) Nếu là cá nhân trong nước thì không bắt buộc phải có đăng ký cư trú tại nơi có nhà ở được giao dịch;

b) Nếu là cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này và không bắt buộc phải có đăng ký cư trú tại nơi có nhà ở được giao dịch. Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài còn phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai.

3. Bên mua, thuê mua, thuê nhà ở, nhận tặng cho, nhận đổi, nhận thừa kế, nhận thế chấp, nhận góp vốn, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý nhà ở là tổ chức thì phải đáp ứng điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định của pháp luật về dân sự và không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi thành lập; trường

tình thương; c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu nhà nước; bán nhà ở quy định tại khoản 4 Điều 62 của Luật này; d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đ) Nhận thừa kế nhà ở; e) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó. Các giấy tờ chứng minh điều kiện nhà ở tham gia giao dịch quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ. 3. Trường hợp nhà ở cho thuê thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều này, nhà ở còn phải bảo đảm chất lượng, an toàn cho bên thuê nhà ở, có đầy đủ hệ thống điện, cấp, thoát nước, bảo đảm vệ sinh môi trường.	hợp là tổ chức nước ngoài thì còn phải thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này; nếu tổ chức được ủy quyền quản lý nhà ở thì còn phải có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản và đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.	
---	---	--

Điều 120. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở 1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, cho thuê, thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở hoặc văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương thì chỉ cần lập văn bản tặng cho. 2. Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. 3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua,	Điều 162. Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở 1. Các bên tham gia giao dịch nhà ở thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, thuê mua, thuê, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở (sau đây gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này; trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì chỉ cần lập hợp đồng tặng cho. 2. Các bên thỏa thuận để một bên thực hiện nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; trường hợp mua, thuê mua nhà ở của chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư có trách nhiệm làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. 3. Trường hợp bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở và có quyền nhận quyền sử dụng đất ở có nhà ở đó thì khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.	Sửa đổi nội dung Khoản 3 từ “<i>Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở hợp pháp có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.</i>” thành “<i>Trường hợp bên mua, bên thuê mua, bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở và có quyền nhận quyền sử dụng đất ở có nhà ở đó thì khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.</i>”
--	---	--

bên nhận tặng cho, nhận đổi, nhận góp vốn, nhận thừa kế nhà ở cùng với nhận chuyển quyền sử dụng đất ở hợp pháp có nhà ở đó thì đồng thời công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở.		
Điều 121. Hợp đồng về nhà ở Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây: 1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên; 2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn xây dựng căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu; 3. Giá trị góp vốn, giá giao dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho	Điều 163. Hợp đồng về nhà ở Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản bao gồm các nội dung sau đây: 1. Họ và tên của cá nhân, tên của tổ chức và địa chỉ của các bên; 2. Mô tả đặc điểm của nhà ở giao dịch và đặc điểm của thửa đất ở gắn với nhà ở đó. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu; trách nhiệm đóng, mức đóng kinh phí bảo trì và thông tin tài khoản nộp kinh phí bảo trì; 3. Giá trị góp vốn, giá giao	

thuê, cho thuê mua nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó; 4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; 5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê, cho thuê mua, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn; thời hạn sở hữu đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên; 7. Cam kết của các bên; 8. Các thỏa thuận khác; 9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng; 10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng; 11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.	dịch nhà ở nếu hợp đồng có thỏa thuận về giá; trường hợp mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở mà Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó; 4. Thời hạn và phương thức thanh toán tiền nếu là trường hợp mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở; 5. Thời gian giao nhận nhà ở; thời gian bảo hành nhà ở nếu là mua, thuê mua nhà ở được đầu tư xây dựng mới; thời hạn cho thuê mua, cho thuê, thế chấp, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; thời hạn góp vốn; thời hạn sở hữu đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; 6. Quyền và nghĩa vụ của các bên. Trường hợp thuê mua nhà ở thì phải ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên về việc sửa chữa hư hỏng của nhà ở trong quá trình thuê mua; 7. Cam kết của các bên; 8. Thỏa thuận khác; 9. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng; 10. Ngày, tháng, năm ký kết hợp đồng; 11. Chữ ký và ghi rõ họ, tên của các bên, nếu là tổ chức thì phải đóng dấu (nếu có) và ghi rõ chức vụ của người ký.	
Điều 122. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của	Điều 164. Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về	

hợp đồng về nhà ở	nhà ở	
1. Trường hợp mua bán, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. 2. Đối với trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; mua bán, cho thuê mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; mua bán, cho thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu. Đối với các giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng. 3. Văn bản thừa kế nhà ở	1. Trường hợp mua bán, thuê mua, tặng cho, đổi, góp vốn, thế chấp nhà ở thì phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. Đối với giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm hoàn thành việc công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. 2. Trường hợp tổ chức tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết; mua bán, thuê mua nhà ở thuộc tài sản công; mua bán, thuê mua nhà ở mà một bên là tổ chức, bao gồm: nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư; góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; thuê, mượn, ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở thì không phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu. Đối với giao dịch quy định tại khoản này thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm ký kết hợp đồng. 3. Văn bản thừa kế nhà ở được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự. 4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ	

được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự. 4. Việc công chứng hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại tổ chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.	chức hành nghề công chứng; việc chứng thực hợp đồng về nhà ở được thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở.	
Điều 123. Giao dịch mua bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại 1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó trong một thời hạn nhất định cho bên mua theo quy định của Chính phủ. 2. Trường hợp bên mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư nếu thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó và có nhu cầu thì được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; bên nhận chuyển nhượng hợp đồng có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký	Điều 165. Giao dịch mua bán nhà ở 1. Việc mua bán nhà ở phải được lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên bán thực hiện bán nhà ở trong một thời hạn nhất định cho bên mua. 2. Các bên mua bán nhà ở thỏa thuận các nội dung sau đây: a) Thời hạn bên mua được sở hữu nhà ở (nếu có); quyền và nghĩa vụ của bên mua trong thời hạn sở hữu nhà ở; trách nhiệm đăng ký và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc bên mua được quyền bán, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng nhà ở trong thời hạn sở hữu nhà ở thì bên mua lại, bên được tặng cho, bên được thừa kế, bên nhận góp vốn chỉ được sở hữu nhà ở trong thời hạn được ghi trong Giấy chứng nhận cấp cho bên bán, bên tặng cho, bên để thừa kế,	Bỏ cụm từ “chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại” ở mục đề điều luật; Bỏ cụm từ “theo quy định của Chính phủ”; Điều luật mới bổ sung Khoản 2 thay thế cho Điều 123 cũ.

với chủ đầu tư. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng, nội dung và mẫu văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; bên chuyển nhượng hợp đồng phải nộp thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật về thuế, lệ phí.	bên góp vốn; b) Việc bàn giao lại nhà ở và người nhận bàn giao lại nhà ở sau khi hết thời hạn sở hữu; c) Việc xử lý Giấy chứng nhận khi hết thời hạn sở hữu và trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở; d) Thỏa thuận khác. 3. Trường hợp giao dịch mua bán nhà ở có thỏa thuận về thời hạn sở hữu thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ thời hạn sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận.	
Điều 124. Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại Giá mua bán nhà ở, giá chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở, văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở; trường hợp Nhà nước có quy định về giá mua bán nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.	Không quy định	
Không quy định	Bổ sung Điều 166. Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 165 của Luật này thì xử lý như sau:	

	1. Trong thời hạn sở hữu nhà ở, bên mua nhà ở thực hiện quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng; 2. Khi hết thời hạn sở hữu thì Giấy chứng nhận cấp cho bên mua không còn giá trị pháp lý. Quyền sở hữu nhà ở được chuyển lại cho bên bán nhà ở. Bên bán nhà ở hoặc người thừa kế hợp pháp của bên bán đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; 3. Trường hợp chủ sở hữu lần đầu là tổ chức bị phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động thì nhà ở của tổ chức này được xử lý theo quy định của pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động và quyền sở hữu nhà ở này được chuyển lại cho cá nhân, tổ chức được sở hữu theo quy định của pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động. Trường hợp chủ sở hữu lần đầu là cá nhân chết mà không có người thừa kế hoặc người thừa kế không nhận lại nhà ở thì việc xác lập quyền sở hữu nhà ở thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự; 4. Trong thời gian xác định chủ sở hữu nhà ở, tổ chức, cá nhân đang quản lý nhà ở được tiếp tục quản lý và không được thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở này; việc bàn giao lại	
--	--	--

	nhà ở được thực hiện trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày xác định được chủ sở hữu nhà ở.	
Điều 125. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần 1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở; trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác. 2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp các quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền mua nhà cho bên bán. 3. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại	Điều 167. Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần 1. Việc mua bán nhà ở trả chậm, trả dần do các bên thỏa thuận và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán nhà ở. Trong thời gian trả chậm, trả dần, bên mua nhà ở được quyền sử dụng nhà ở và có trách nhiệm bảo trì nhà ở đó, trừ trường hợp nhà ở còn trong thời hạn bảo hành theo quy định của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác. 2. Bên mua nhà ở trả chậm, trả dần chỉ được thực hiện giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn nhà ở này với người khác sau khi đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở là tổ chức bị phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động thì quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt hoạt động. Trường hợp trong thời hạn trả chậm, trả dần mà bên mua nhà ở chết thì người thừa kế hợp pháp được thực hiện tiếp quyền, nghĩa vụ của bên mua nhà ở và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người thừa kế đã trả đủ tiền	

nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì hai bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.	mua nhà cho bên bán. 3. Trường hợp bên mua nhà ở có nhu cầu trả lại nhà ở đã mua trong thời gian trả chậm, trả dần và được bên bán nhà ở đồng ý thì các bên thỏa thuận phương thức trả lại nhà ở và việc thanh toán lại tiền mua nhà ở đó.	
Điều 126. Mua bán nhà ở thuộc sở hữu chung 1. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu; trường hợp có chủ sở hữu chung không đồng ý bán thì các chủ sở hữu chung khác có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các chủ sở hữu chung được quyền ưu tiên mua, nếu các chủ sở hữu chung không mua thì nhà ở đó được bán cho người khác. Trường hợp có chủ sở hữu chung đã có tuyên bố mất tích của Tòa án thì các chủ sở hữu chung còn lại được quyền bán nhà ở đó; phần giá trị quyền sở hữu nhà ở của người bị tuyên bố mất tích được xử lý theo quy định của pháp luật. 2. Trường hợp chủ sở hữu chung bán phần quyền sở hữu của mình thì các chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc bán phần quyền sở hữu nhà ở và điều kiện	Không quy định	

bán mà không có chủ sở hữu chung nào mua thì phần quyền đó được bán cho người khác; trường hợp vi phạm quyền ưu tiên mua thì xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.		
Điều 127. Mua bán nhà ở đang cho thuê 1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà cho thuê, trừ trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn. 2. Trường hợp bán nhà ở đang cho thuê thuộc sở hữu nhà nước thì thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương VI của Luật này.	Điều 168. Mua bán nhà ở đang cho thuê 1. Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và điều kiện bán nhà ở; bên thuê nhà ở được quyền ưu tiên mua nếu đã thanh toán đủ tiền thuê nhà cho bên cho thuê tính đến thời điểm bên cho thuê có thông báo về việc bán nhà ở đang cho thuê, trừ trường hợp Bộ luật Dân sự có quy định khác. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bên thuê nhà ở nhận được thông báo mà không mua thì chủ sở hữu nhà ở được quyền bán nhà ở đó cho người khác, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác về thời hạn. 2. Trường hợp bán nhà ở đang cho thuê thuộc tài sản công thì thực hiện theo quy định tại Mục 2 Chương VIII của Luật này.	
Điều 128. Mua trước nhà	Điều 169. Mua trước nhà ở	

Ở Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.	Khi các bên đã ký kết hợp đồng mua bán nhà ở nhưng Nhà nước có nhu cầu mua nhà ở đó để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định mua trước nhà ở đó. Giá mua bán, điều kiện và phương thức thanh toán tiền mua nhà ở được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở mà các bên đã ký kết. Nhà nước bồi thường thiệt hại cho các bên (nếu có). Hợp đồng mua bán nhà ở do các bên đã ký kết không còn giá trị pháp lý.	
Điều 129. Thời hạn thuê và giá thuê nhà ở 1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà theo định kỳ hoặc trả một lần; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó. 2. Trường hợp chưa hết hạn hợp đồng thuê nhà ở mà bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở. Giá	Điều 170. Thời hạn thuê, giá thuê, cho thuê lại nhà ở 1. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được thỏa thuận về thời hạn thuê, giá thuê và hình thức trả tiền thuê nhà ở theo định kỳ hoặc trả một lần; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo quy định đó. 2. Trường hợp bên cho thuê thực hiện cải tạo nhà ở và được bên thuê đồng ý thì bên cho thuê được quyền điều chỉnh giá thuê nhà ở nếu thời gian cho thuê còn lại từ một phần ba thời hạn của hợp đồng thuê nhà ở trở xuống. Giá thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường	Bổ sung Khoản 4 <i>“Bên thuê có quyền cho thuê lại nhà ở mà mình đã thuê nếu được bên cho thuê đồng ý.”</i>

thuê nhà ở mới do các bên thỏa thuận; trường hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật. 3. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở.	hợp không thỏa thuận được thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở và phải bồi thường cho bên thuê theo quy định của pháp luật. 3. Bên cho thuê và bên thuê nhà ở được Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thuê và cho thuê nhà ở. 4. Bên thuê có quyền cho thuê lại nhà ở mà mình đã thuê nếu được bên cho thuê đồng ý.	
Điều 130. Cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung 1. Việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung phải có sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó, trừ trường hợp chủ sở hữu chung cho thuê phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình. 2. Các chủ sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng thuê nhà ở.	Điều 180. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở 1. Trường hợp cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều này và theo thỏa thuận trong hợp đồng. 2. Hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở được chấm dứt trong các trường hợp sau đây: a) Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết; b) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ	Điều 180 Luật Nhà ở năm 2023 sửa đổi toàn bộ quy định về cho thuê thành cho mượn gộp với cho ở nhờ đối với nhà ở.

	không còn; c) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là cá nhân chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án; d) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là tổ chức giải thể, phá sản hoặc chấm dứt hoạt động; đ) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc trường hợp đã có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; e) Trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.	
Điều 131. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở 1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà được thực hiện khi có một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 84 của Luật này. 2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây: a) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt	Điều 171. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở 1. Trường hợp thuê nhà ở thuộc tài sản công thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 127 của Luật này. 2. Trường hợp thuê nhà ở không thuộc tài sản công thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Hợp đồng thuê nhà ở hết thời hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng; b) Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng; c) Nhà ở cho thuê không còn;	Bổ sung Điều 171. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở Bổ sung Điều 171. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở là tổ chức giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động”

hợp đồng; b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng; c) Nhà ở cho thuê không còn; d) Bên thuê nhà ở chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống; đ) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở cho thuê thuộc diện bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào các mục đích khác. Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; e) Chấm dứt theo quy định tại Điều 132 của Luật này.	d) Bên thuê nhà ở là cá nhân chết hoặc có tuyên bố mất tích của Tòa án mà khi chết, mất tích không có ai đang cùng chung sống; đ) Bên thuê nhà ở là tổ chức giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động; e) Nhà ở cho thuê bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc khu vực đã có quyết định thu hồi đất, giải tỏa nhà ở hoặc có quyết định phá dỡ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nhà ở cho thuê thuộc trường hợp bị Nhà nước trưng mua, trưng dụng để sử dụng vào mục đích khác. Bên cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê biết trước ít nhất 30 ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở quy định tại điểm này, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc các bên có thỏa thuận khác; g) Trường hợp quy định tại Điều 172 của Luật này.	
Điều 132. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở 1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang	Điều 172. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở 1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ trường hợp	

cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Bên cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, nhà ở xã hội cho thuê không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng, không đúng điều kiện theo quy định của Luật này; b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng; d) Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê; đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê; e) Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn,	quy định tại khoản 2 Điều này. 2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Bên cho thuê nhà ở thuộc tài sản công, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho thuê không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở; b) Bên thuê không trả đủ tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do đã được thỏa thuận trong hợp đồng; c) Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng; d) Bên thuê tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê; đ) Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê; e) Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;	
--	---	--

phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục; g) Thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 129 của Luật này. 3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây: a) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng; b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận; c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba. 4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; nếu vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.	g) Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật này. 3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Bên cho thuê nhà ở không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng; b) Bên cho thuê nhà ở tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận trong hợp đồng; c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba. 4. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo bằng văn bản hoặc bằng hình thức khác theo thỏa thuận trong hợp đồng cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; trường hợp vi phạm quy định tại khoản này mà gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.	
Điều 133. Quyền tiếp tục thuê nhà ở 1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng. Người thừa kế có	Điều 173. Quyền tiếp tục thuê nhà ở 1. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng. Người thừa kế có trách nhiệm tiếp tục thực hiện	

trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp thì theo quy định của pháp luật thì nhà ở đó thuộc quyền sở hữu của Nhà nước và người đang thuê nhà ở được tiếp tục thuê theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. 2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.	hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp chủ sở hữu không có người thừa kế hợp pháp thì thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự. 2. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở chuyển quyền sở hữu nhà ở đang cho thuê cho người khác mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng; chủ sở hữu nhà ở mới có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ở đã ký kết trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 3. Khi bên thuê nhà ở chết mà thời hạn thuê nhà ở vẫn còn thì người đang cùng sinh sống với bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp thuê nhà ở công vụ hoặc các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.	
Điều 134. Thủ tục thuê mua nhà ở xã hội	Điều 174. Thuê mua nhà ở 1. Việc thuê mua nhà ở phải	Đổi mục đề điều luật từ “Thủ tục thuê mua nhà ở

1. Việc thuê mua nhà ở xã hội phải lập thành hợp đồng có các nội dung quy định tại Điều 121 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội do các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa chủ đầu tư với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 83 của Luật này. 2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán hết tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.	lập thành hợp đồng có nội dung quy định tại Điều 163 của Luật này; trường hợp thuê mua nhà ở do tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng thì hợp đồng thuê mua được ký kết giữa tổ chức, cá nhân với bên thuê mua; trường hợp thuê mua nhà ở thuộc tài sản công thì việc ký kết hợp đồng thuê mua được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 126 của Luật này. 2. Khi kết thúc thời hạn thuê mua nhà ở theo hợp đồng và bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền thuê mua theo thỏa thuận thì bên cho thuê mua phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê mua, trừ trường hợp bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.	xã hội” thành “Thuê mua nhà ở”. Bỏ các cụm từ “nhà ở xã hội” thành “nhà ở”
Điều 135. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở xã hội 1. Bên thuê mua nhà ở xã hội phải thực hiện quy định tại Điều 62 của Luật này và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở. Trường hợp chấm dứt hợp	Điều 175. Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở 1. Bên thuê mua nhà ở phải thực hiện quy định của Luật này, quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua nhà ở. Trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà	Đổi mục đề điều luật từ “Thủ tục thuê mua nhà ở xã hội” thành “Thuê mua nhà ở”. Bỏ các cụm từ “nhà ở xã hội” thành “nhà ở”

đồng thuê mua nhà ở mà bên thuê mua đã nhận bàn giao nhà ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm h khoản 1 Điều 84 và khoản 2 Điều 136 của Luật này.

2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:

a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;

b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán hết số tiền tương ứng với một phần ba thời hạn thuê mua còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp

ở thì bên thuê mua phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua; bên thuê mua được hoàn lại số tiền đã nộp lần đầu, trừ trường hợp quy định tại điểm e và điểm h khoản 1 Điều 127, các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 2 Điều 176 của Luật này.

2. Trường hợp bên thuê mua nhà ở chết thì giải quyết như sau:

a) Nếu có người thừa kế hợp pháp đang cùng sinh sống tại nhà ở đó thì người thừa kế hợp pháp đó được tiếp tục thuê mua nhà ở, trừ trường hợp người thừa kế hợp pháp tự nguyện trả lại nhà ở thuê mua;

b) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không cùng sinh sống tại nhà ở đó mà bên thuê mua nhà ở đã thực hiện được từ hai phần ba thời hạn thuê mua trở lên thì người thừa kế hợp pháp được thanh toán đủ số tiền còn lại và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; đối với trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nếu việc thuê mua chưa được hai phần ba thời hạn thuê mua thì người thừa kế hợp pháp là cá nhân thuộc đối tượng quy định tại Điều 76 của Luật này được tiếp tục thuê mua và thực hiện nghĩa vụ của người thuê mua nhà ở này theo hợp đồng đã ký trước đó;

c) Nếu có người thừa kế hợp pháp nhưng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a

được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất không kỳ hạn liên ngân hàng tại thời điểm hoàn trả; d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc sở hữu của Nhà nước và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc diện được thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật này.	và điểm b khoản này thì bên cho thuê mua được quyền thu hồi nhà ở và người thừa kế hợp pháp được hoàn trả số tiền mà bên thuê mua nhà ở đã nộp lần đầu có tính lãi suất theo quy định về lãi suất liên ngân hàng không kỳ hạn tại thời điểm hoàn trả; d) Nếu không có người thừa kế hợp pháp thì số tiền thuê mua đã nộp lần đầu thuộc về Nhà nước theo quy định của Bộ luật Dân sự và bên cho thuê mua được thu hồi nhà ở thuê mua để ký hợp đồng thuê, thuê mua với đối tượng thuộc trường hợp được thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của Luật này.	
Điều 136. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở xã hội cho thuê mua 1. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, e, g và h khoản 1 Điều 84 của Luật này. 2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội không thuộc sở hữu nhà nước thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các	Điều 176. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua 1. Trường hợp thuê mua nhà ở thuộc tài sản công thì việc chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở được thực hiện khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, c, e, g và h khoản 1 Điều 127 của Luật này. 2. Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân không thuộc tài sản công thì bên cho thuê mua được chấm dứt hợp đồng thuê mua nhà ở, được thu hồi nhà ở đang cho thuê mua khi thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Bên thuê mua tự ý cho thuê	Bỏ Điểm e, Khoản 2 Điều 136 “e) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.” Bổ sung Điểm g, Khoản 2 Điều 176 Luật nhà ở 2023.

trường hợp sau đây: a) Bên thuê mua tự ý cho thuê hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua; b) Bên thuê mua không trả tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng; c) Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua; d) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua; đ) Thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 135 của Luật này; e) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên. 3. Bên thuê mua nhà ở xã hội không thuộc diện quy định tại khoản 1 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.	hoặc bán nhà ở thuê mua cho người khác trong thời hạn thuê mua; b) Sau khi ký kết hợp đồng thuê mua, bên thuê mua được xác định không đúng đối tượng hoặc không đủ điều kiện được thuê mua theo quy định của Luật này; c) Bên thuê mua không trả đủ tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên theo thỏa thuận trong hợp đồng mà không có lý do đã được thỏa thuận trong hợp đồng; d) Bên thuê mua tự ý đục phá, coi nói, cải tạo, phá dỡ nhà ở thuê mua; đ) Bên thuê mua sử dụng nhà ở không đúng mục đích đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua; e) Trường hợp quy định tại điểm c và điểm d khoản 2 Điều 175 của Luật này; g) Trường hợp khác quy định tại khoản 3 Điều này. 3. Bên thuê mua nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được chấm dứt hợp đồng thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải trả lại nhà ở này cho bên cho thuê mua.	
Điều 137. Tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung 1. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung.	Điều 177. Tặng cho nhà ở 1. Việc tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung được quy định như sau: a) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của tất cả các chủ sở hữu	Gộp lại thành một Điều 177 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và không được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác. Sau khi nhận tặng cho phần sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác. Điều 138. Tặng cho nhà ở đang cho thuê 1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc tặng cho nhà ở. 2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.	nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất; b) Trường hợp tặng cho nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần chỉ được tặng cho phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình. 2. Việc tặng cho nhà ở đang cho thuê được quy định như sau: a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước ít nhất 30 ngày về việc tặng cho nhà ở; b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với bên tặng cho, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 3. Việc tặng cho nhà ở trong trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.	
Điều 139. Đổi nhà ở thuộc sở hữu chung 1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung. 2. Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở	Điều 178. Đổi nhà ở 1. Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung được thực hiện như sau: a) Việc đổi nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất; b) Trường hợp đổi nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ	Sửa đổi toàn bộ nội dung.

thuộc sở hữu chung chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình và bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác. Sau khi nhận đổi phần nhà ở thuộc sở hữu chung thì chủ sở hữu nhà ở mới không được làm ảnh hưởng đến các quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu chung khác. Điều 140. Đổi nhà ở đang cho thuê 1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc đổi nhà ở. 2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu nhà ở cũ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác	sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần chỉ được đổi phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình. 2. Việc đổi nhà ở đang cho thuê được quy định như sau: a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước ít nhất 30 ngày về việc đổi nhà ở; b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với chủ sở hữu trước đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; c) Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 3. Việc đổi nhà ở trong trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.	
Điều 141. Thanh toán giá trị chênh lệch Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.	Điều 178. Đổi nhà ở 2. Việc đổi nhà ở đang cho thuê được quy định như sau: ... c) Khi đổi nhà ở và chuyển quyền sở hữu nhà ở cho nhau, nếu có chênh lệch về giá trị nhà ở thì các bên đổi nhà ở phải thanh toán giá trị chênh lệch đó, trừ trường hợp các bên có thỏa	Quy định về thanh toán giá trị chênh lệch được quy định tại Điểm c, Khoản 2 Điều 178 Luật Nhà ở năm 2023.

	thuận khác.	
Điều 142. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất Nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất mà người thừa kế là một hoặc các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung còn lại thì những người này được thừa kế nhà ở đó theo di chúc hoặc theo pháp luật; trường hợp có người thừa kế không phải là chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì người thừa kế được thanh toán phần giá trị nhà ở mà họ được thừa kế, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.	Không quy định	
Điều 143. Thừa kế nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần Nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì phần nhà ở của người để lại thừa kế được chia cho những người thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật; nếu nhà ở được bán để chia giá trị thì những người thừa kế được ưu tiên mua; nếu những người thừa kế không mua thì các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua phần thừa kế nhà ở đó và thanh toán cho những người thừa kế giá trị nhà ở đã mua.	Không quy định	

Không quy định	Điều 179. Góp vốn bằng nhà ở 1. Điều kiện góp vốn bằng nhà ở được quy định như sau: a) Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực mà pháp luật không cấm kinh doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có nội dung theo quy định tại Điều 163 của Luật này; b) Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 160 của Luật này. 2. Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung được thực hiện như sau: a) Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất; b) Trường hợp góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần chỉ được góp vốn bằng phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình. 3. Việc góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê được quy định như sau: a) Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước ít nhất 30 ngày về việc	

	góp vốn bằng nhà ở; b) Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 4. Việc góp vốn bằng nhà ở trong trường hợp khác thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.	
Không quy định	Điều 180. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở 1. Trường hợp cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất thì phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều này và theo thỏa thuận trong hợp đồng. 2. Hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở được chấm dứt trong các trường hợp sau đây: a) Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết; b) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn; c) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là cá nhân chết hoặc mất tích	

	theo tuyên bố của Tòa án; d) Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở là tổ chức giải thể, phá sản hoặc chấm dứt hoạt động; đ) Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc trường hợp đã có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; e) Trường hợp khác theo thỏa thuận của các bên.	
Điều 144. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. 2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.	Điều 181. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. 2. Chủ sở hữu nhà ở là cá nhân được thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế đang hoạt động tại Việt Nam hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này. 3. Trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai thì thực hiện theo quy định tại Điều 183 của Luật này.	Sửa đổi Khoản 2, bổ sung Khoản 3 Điều 181 Luật Nhà ở 2023 “Trường hợp thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và nhà ở hình thành trong tương lai thì thực hiện theo quy định tại Điều 183 của Luật này.”
Điều 145. Thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung Việc thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý bằng văn bản của các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung, trừ trường hợp thế chấp nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần. Các chủ sở hữu nhà	Không quy định	

ở thuộc sở hữu chung hợp nhất có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở theo quy định của <u>Bộ luật dân sự</u>.		
Điều 146. Thế chấp nhà ở đang cho thuê 1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc thế chấp. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng thuê nhà ở. 2. Trường hợp nhà ở đang thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 132 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.	Điều 182. Thế chấp nhà ở đang cho thuê 1. Chủ sở hữu nhà ở có quyền thế chấp nhà ở đang cho thuê nhưng phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc thế chấp và thông báo cho bên nhận thế chấp biết về việc nhà ở đang cho thuê. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng thuê nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 2. Trường hợp nhà ở đang cho thuê bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp nhà ở thì bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê đến hết thời hạn hợp đồng, trừ trường hợp bên thuê nhà ở vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 172 của Luật này hoặc các bên có thỏa thuận khác.	
Điều 147. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai 1. Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thế chấp dự án hoặc nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn cho việc đầu tư dự án hoặc xây dựng nhà ở đó; trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu	Điều 183. Điều 183. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền	Sửa đổi toàn bộ nội dung điều luật quy định về Điều 183. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai.

cầu huy động vốn góp để phân chia nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở. 2. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình; tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua chính nhà ở đó.	sử dụng đất. 2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật này. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Trường hợp huy động vốn góp, chủ đầu tư phải cung cấp cho bên góp vốn văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng góp vốn. 3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình, tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế	
--	--	--

	chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua, cải tạo, sửa chữa nhà ở đó. 1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc thế chấp nhà ở xây dựng trong dự án tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho việc đầu tư dự án đó hoặc xây dựng nhà ở đó; việc thế chấp dự án hoặc nhà ở phải bao gồm cả thế chấp quyền sử dụng đất. 2. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở mà có nhu cầu huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ dự án hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 và điểm a khoản 4 Điều 88 của Luật này. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng theo quy định tại khoản này được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở. Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp cho khách hàng văn bản thông báo nhà ở đủ	
--	--	--

	điều kiện được bán khi ký hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Trường hợp huy động vốn góp, chủ đầu tư phải cung cấp cho bên góp vốn văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng góp vốn. 3. Tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình, tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thế chấp nhà ở này tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phục vụ cho xây dựng nhà ở hoặc để mua, cải tạo, sửa chữa nhà ở đó.	
Điều 148. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai 1. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau: a) Trường hợp chủ đầu tư thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; b) Trường hợp chủ đầu tư	Điều 184. Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai 1. Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được quy định như sau: a) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt và đã có Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; b) Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp nhà ở hình thành trong	Sửa đổi nội dung tại điểm c Khoản 1

thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thể chấp phải thuộc diện đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không nằm trong phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư đã thể chấp theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thể chấp nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 147 của Luật này thì phải có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, Giấy phép xây dựng nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng.

Trường hợp người thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai mua nhà ở của chủ đầu tư trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc diện đang có khiếu nại, khiếu kiện,

tương lai xây dựng trong dự án thì ngoài điều kiện quy định tại điểm a khoản này, nhà ở thể chấp phải thuộc trường hợp đã xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng và không thuộc phần dự án hoặc toàn bộ dự án mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã thể chấp theo quy định tại điểm a khoản này, trừ trường hợp đã giải chấp;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất ở hợp pháp của mình thì phải có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và giấy phép xây dựng nếu thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng.

Trường hợp tổ chức, cá nhân thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai do mua của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở ký kết với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở nếu là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, có giấy tờ chứng minh đã đóng tiền mua nhà ở cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng mua bán và không thuộc trường hợp đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này theo quy định của pháp luật giải quyết tranh chấp, khiếu

tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà ở hoặc về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở này. 2. Việc thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai chỉ được thực hiện theo quy định tại Luật này; các trường hợp thế chấp tài sản là dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định tại Luật này thì không có giá trị pháp lý.	nại, tố cáo. 2. Điều kiện thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai phải được thực hiện theo quy định của Luật này; trường hợp thế chấp một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai không đúng với quy định của Luật này thì vô hiệu.	
Điều 149. Xử lý tài sản nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp 1. Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan. 2. Việc xử lý tài sản thế chấp là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật có liên quan; tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định của Luật này và phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao dự án theo quy định của pháp luật về kinh	Điều 185. Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp 1. Việc xử lý tài sản thế chấp là nhà ở, bao gồm cả xử lý thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai, được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan. 2. Việc xử lý tài sản thế chấp là một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan; tổ chức nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và phải thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.	Sửa đổi cụm từ tại khoản 2 “theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.” thành “theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

doanh bất động sản.		
Điều 150. Điều kiện, thủ tục góp vốn bằng nhà ở 1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại có quyền góp vốn bằng nhà ở để tham gia hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực mà pháp luật không cấm kinh doanh tại nhà ở đó. Việc góp vốn bằng nhà ở phải thông qua hợp đồng có các nội dung theo quy định tại Điều 121 của Luật này. 2. Nhà ở đưa vào góp vốn phải là nhà ở có sẵn và đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này.	Không quy định	
Điều 151. Góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung 1. Việc góp vốn bằng nhà ở thuộc sở hữu chung phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu chung. 2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung cùng ký vào hợp đồng góp vốn bằng nhà ở hoặc có thể thỏa thuận bằng văn bản cử người đại diện ký hợp đồng góp vốn bằng nhà ở.		
Điều 152. Góp vốn bằng nhà ở đang cho thuê	Không quy định	

1. Chủ sở hữu nhà ở đang cho thuê phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết trước về việc góp vốn bằng nhà ở. 2. Bên thuê nhà ở được tiếp tục thuê nhà ở đến hết hạn hợp đồng thuê nhà đã ký với bên góp vốn, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.		
Điều 153. Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung 1. Việc cho mượn, cho ở nhờ nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được sự đồng ý của tất cả các chủ sở hữu nhà ở đó; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền cho mượn, cho ở nhờ thuộc phần sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. Bên cho mượn nhà ở có quyền đòi lại nhà ở, bên cho ở nhờ có quyền chấm dứt việc cho ở nhờ khi chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 154 của Luật này và theo thỏa thuận trong hợp đồng. 2. Các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có thể ủy quyền cho người đại diện ký hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.	Không quy định	

Điều 154. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng cho mượn, cho ở nhờ nhà ở 1. Thời hạn cho mượn, cho ở nhờ đã hết. 2. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ không còn. 3. Bên mượn, bên ở nhờ nhà ở chết hoặc mất tích theo tuyên bố của Tòa án. 4. Nhà ở cho mượn, cho ở nhờ có nguy cơ sập đổ hoặc thuộc diện đã có quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. 5. Theo thỏa thuận của các bên.	Không quy định	
Điều 155. Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở 1. Ủy quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý, sử dụng nhà ở trong thời hạn được ủy quyền. Việc ủy quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối với nhà ở có sẵn. 2. Nội dung, thời hạn ủy quyền quản lý, sử dụng nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi trong	Điều 186. Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở 1. Ủy quyền quản lý nhà ở là việc chủ sở hữu nhà ở ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc quản lý nhà ở trong thời hạn được ủy quyền. Việc ủy quyền quản lý nhà ở chỉ được thực hiện đối với nhà ở có sẵn. 2. Nội dung, thời hạn ủy quyền quản lý nhà ở do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự. 3. Bên ủy quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ	

hợp đồng ủy quyền; nếu các bên không có thỏa thuận về thời hạn ủy quyền thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm, kể từ ngày ký hợp đồng ủy quyền. 3. Bên ủy quyền quản lý nhà ở phải trả chi phí quản lý, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.	trường hợp các bên có thỏa thuận khác.	
Điều 156. Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung 1. Việc ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý; trường hợp chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần thì có quyền ủy quyền cho người khác quản lý phần quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ sở hữu chung khác. 2. Chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc ủy quyền quản lý nhà ở, trừ trường hợp người được ủy quyền quản lý nhà ở đồng thời là chủ sở hữu chung của nhà ở đó.	Điều 187. Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung 1. Việc ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung hợp nhất phải được các chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung đồng ý. 2. Trường hợp nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần, chủ sở hữu nhà ở thuộc sở hữu chung theo phần có quyền ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác quản lý phần nhà ở thuộc quyền sở hữu của mình nhưng không được làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chủ sở hữu chung khác; có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu khác biết việc ủy quyền quản lý nhà ở.	Sửa đổi toàn bộ nội dung Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung.
Điều 157. Các trường	Điều 188. Chấm dứt thực	Sửa đổi toàn bộ nội

hợp chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

1. Hợp đồng ủy quyền hết hạn.
2. Nội dung ủy quyền đã được thực hiện.
3. Nhà ở được ủy quyền quản lý không còn.
4. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định tại Điều 158 của Luật này.
5. Bên ủy quyền hoặc bên được ủy quyền quản lý nhà ở chết.
6. Bên được ủy quyền quản lý nhà ở mất tích hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự theo quyết định của Tòa án.
7. Theo thỏa thuận của các bên.

Điều 158. Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

1. Bên ủy quyền quản lý nhà ở đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền thuộc một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Nếu việc ủy quyền có chi phí quản lý thì bên ủy quyền không phải báo trước cho bên được ủy quyền biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền

hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

Việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở.

dung, gộp các trường hợp chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở từ các trường hợp cụ thể thành thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở.

nhưng phải thanh toán cho bên được ủy quyền chi phí quản lý tương ứng với công việc mà bên được ủy quyền đã thực hiện và phải bồi thường thiệt hại cho bên được ủy quyền;

b) Nếu việc ủy quyền không có chi phí quản lý thì bên ủy quyền phải thông báo cho bên được ủy quyền biết trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Bên được ủy quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ủy quyền thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Nếu việc ủy quyền có chi phí quản lý thì không phải báo trước cho bên ủy quyền biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền nhưng phải bồi thường thiệt hại cho bên ủy quyền (nếu có);

b) Nếu việc ủy quyền không có chi phí quản lý thì phải thông báo cho bên ủy quyền biết trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Bên ủy quyền và bên được ủy quyền phải thông

báo cho bên thứ ba có liên quan biết về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở.		
Điều 159. Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài 1. Đối tượng tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: a) Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan; b) Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài); c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam. 2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua các hình thức sau đây: a) Đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật	Điều 17. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam 1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm: a) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án tại Việt Nam theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; b) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, chi nhánh, văn phòng đại diện của doanh nghiệp nước ngoài, quỹ đầu tư nước ngoài và chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là tổ chức nước ngoài); c) Cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam. 2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, bao gồm cả căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ thông qua các hình thức sau đây: a) Tổ chức quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại Việt Nam; b) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm b và điểm c khoản 1	Đối tượng được sở hữu nhà ở và hình thức sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài Sửa đổi, bổ sung tại Điều 17 Luật Nhà ở năm 2023.

này và pháp luật có liên quan; b) Mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ.	Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở thương mại của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 của Luật này; c) Tổ chức, cá nhân quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này được sở hữu nhà ở thông qua mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở theo quy định tại điểm b khoản này.	
Điều 160. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam 1. Đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư và có nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan. 2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động tại Việt Nam (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp.	Điều 18. Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam 1. Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này phải là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản. 2. Đối với tổ chức nước ngoài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 17 của Luật này thì phải có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ liên quan đến việc được phép hoạt động hoặc thành lập tại Việt Nam còn hiệu lực tại thời điểm ký kết giao dịch về nhà ở (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận đầu tư) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp theo quy định của pháp luật.	Sửa đổi toàn bộ nội dung.

3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này thì phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam và không thuộc diện được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật. 4. Chính phủ quy định chi tiết giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.	3. Đối với cá nhân nước ngoài quy định tại điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này phải không thuộc trường hợp được hưởng quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao, lãnh sự theo quy định của pháp luật.	
Không quy định	Bổ sung Điều 19. Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam 1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung cư, nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có quy mô về dân số tương đương một phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 250 căn nhà. 2. Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận	

	thừa kế và sở hữu không quá số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ quy định tại khoản 1 Điều này. 3. Chính phủ quy định yêu cầu về khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh, tiêu chí quy đổi quy mô về dân số tương đương một phường, số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu, việc gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở và việc quản lý, sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam.	
Điều 161. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài 1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 10 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở. 2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này có các quyền của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây: a) Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá 30% số lượng căn hộ trong một tòa nhà chung	Điều 20. Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài 1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này được thực hiện các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 10 của Luật này; trường hợp xây dựng nhà ở trên đất thuê thì chỉ được quyền cho thuê nhà ở. 2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này có quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây: a) Chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu nhà ở theo đúng số lượng quy định tại Điều 19 của Luật này và được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó; b) Trường hợp tổ chức, cá nhân	Sửa đổi toàn bộ Khoản 2

cư; nếu là nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề thì trên một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường chỉ được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu không quá hai trăm năm mươi căn nhà.

Trường hợp trong một khu vực có số dân tương đương một đơn vị hành chính cấp phường mà có nhiều nhà chung cư hoặc đối với nhà ở riêng lẻ trên một tuyến phố thì Chính phủ quy định, cụ thể số lượng căn hộ, số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế và sở hữu;

b) Trường hợp được tặng cho, được thừa kế nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 159 của Luật này hoặc vượt quá số lượng nhà ở quy định tại điểm a khoản này thì chỉ được hưởng giá trị của nhà ở đó;

c) Đối với cá nhân nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong các giao dịch hợp đồng mua bán, thuê mua, tặng cho nhận thừa kế nhà ở nhưng tối đa không quá 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận và có thể được gia hạn thêm theo

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

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

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

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

d) Đối với tổ chức nước ngoài thì được sở hữu nhà ở theo thỏa thuận trong giao dịch mua bán, thuê mua, tặng cho, nhận thừa kế nhà ở nhưng không quá thời hạn ghi trong giấy chứng nhận đầu tư cấp cho tổ chức đó, bao

quy định của Chính phủ nếu có nhu cầu; thời hạn sở hữu nhà ở phải được ghi rõ trong Giấy chứng nhận.

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

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

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

gồm cả thời gian được gia hạn; thời hạn sở hữu nhà ở được tính từ ngày tổ chức được cấp Giấy chứng nhận và được ghi rõ trong Giấy chứng nhận này;

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

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

Điều 162. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài 1. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 159 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 11 của Luật này. 2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 159 của Luật này có các nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây: a) Đối với chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài thì được cho thuê nhà ở để sử dụng vào các mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở cấp huyện nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam hoặc kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì có các nghĩa vụ của chủ sở	Điều 21. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài 1. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều 17 của Luật này có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở theo quy định tại Điều 11 của Luật này. 2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 17 của Luật này có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam nhưng phải tuân thủ các quy định sau đây: a) Đối với chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài thì được cho thuê nhà ở để sử dụng vào mục đích mà pháp luật không cấm nhưng trước khi cho thuê nhà ở, chủ sở hữu phải có văn bản thông báo về việc cho thuê nhà ở với cơ quan quản lý nhà ở huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc trung ương (sau đây gọi chung là cấp huyện) nơi có nhà ở theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và phải nộp thuế từ hoạt động cho thuê nhà ở này theo quy định của pháp luật. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với công dân Việt Nam đang sinh sống tại Việt Nam thì có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như công dân Việt Nam. Trường hợp cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài được	Bổ sung Điều d Khoản 2 Điều 21 Luật Nhà ở năm 2023: “<i>Trong trường hợp cá nhân nước ngoài bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh hoặc trục xuất, tổ chức nước ngoài bị buộc chấm dứt hoạt động tại Việt Nam do vi phạm quy định của pháp luật Việt Nam trong sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của mình thì nhà ở này bị xử lý theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.</i>”
--	---	---

hữu nhà ở như công dân Việt Nam; b) Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho những người đang làm việc tại tổ chức đó ở, không được dùng nhà ở để cho thuê, làm văn phòng hoặc sử dụng vào mục đích khác; c) Thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở thông qua tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam.	phép nhập cảnh vào Việt Nam thì có nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở như người Việt Nam định cư ở nước ngoài; b) Đối với chủ sở hữu là tổ chức nước ngoài thì chỉ được sử dụng nhà ở để bố trí cho người đang làm việc tại tổ chức đó ở; c) Thực hiện thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở thông qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động tại Việt Nam; d) Trong trường hợp cá nhân nước ngoài bị cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam quyết định buộc xuất cảnh hoặc trục xuất, tổ chức nước ngoài bị buộc chấm dứt hoạt động tại Việt Nam do vi phạm quy định của pháp luật Việt Nam trong sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của mình thì nhà ở này bị xử lý theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam.	
Điều 163. Hệ thống thông tin về nhà ở Hệ thống thông tin về nhà ở bao gồm: 1. Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin nhà ở; 2. Hệ thống phần mềm hệ điều hành, phần mềm hệ thống và phần mềm ứng dụng; 3. Cơ sở dữ liệu về nhà ở.	Không quy định	
Điều 164. Cơ sở dữ liệu	Không quy định	

về nhà ở

1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở phải được xây dựng và quản lý thống nhất từ trung ương đến địa phương, được kết nối với cơ sở dữ liệu và thông tin về đất đai.

2. Cơ sở dữ liệu về nhà ở bao gồm các nội dung sau đây:

a) Cơ sở dữ liệu về hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở;

b) Cơ sở dữ liệu về phát triển nhà ở bao gồm chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, điều tra, thống kê về nhà ở, các thông tin cơ bản về dự án đầu tư xây dựng nhà ở, số lượng, loại nhà ở, diện tích nhà ở, diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở;

c) Cơ sở dữ liệu về các biến động liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

d) Các cơ sở dữ liệu khác có liên quan về nhà ở.

3. Định kỳ 10 năm một lần, Chính phủ tổ chức điều tra, thống kê nhà ở cùng với tổng điều tra dân số trong cả nước. Giữa kỳ điều tra, thống kê dân số và nhà ở quốc gia, Chính phủ tổ chức điều tra, thống kê điểm về nhà ở làm cơ sở cho việc hoạch định chính sách về nhà ở.

4. Các chỉ tiêu thống kê cơ bản về nhà ở phải được đưa vào bộ chỉ tiêu thống kê chung của quốc gia. 5. Kinh phí điều tra, thống kê về nhà ở do ngân sách nhà nước bảo đảm.		
Điều 165. Thẩm quyền, trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở 1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và quản lý, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia; các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phối hợp cung cấp dữ liệu về nhà ở để Bộ Xây dựng cập nhật vào hệ thống thông tin nhà ở quốc gia. 2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin và cơ sở dữ liệu về nhà ở tại địa phương, bảo đảm công khai, thống nhất giữa thông tin về nhà ở và thông tin về đất ở gắn với nhà ở đó. 3. Nhà nước bố trí vốn ngân sách để đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở và việc vận hành, duy trì hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở; Bộ Xây dựng đề xuất Thủ tướng Chính phủ quyết định cấp vốn ngân sách	Không quy định	

cho việc xây dựng, quản lý, vận hành, duy trì hệ thống này. 4. Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, cấu trúc cơ sở dữ liệu, các thông tin, chỉ tiêu thống kê và việc quản lý, vận hành, khai thác hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở.		
Điều 166. Quản lý, khai thác thông tin và cơ sở dữ liệu nhà ở 1. Cơ sở dữ liệu về nhà ở phải được quản lý chặt chẽ, bảo đảm khai thác, sử dụng có hiệu quả, đúng mục đích. 2. Các thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở được cơ quan có thẩm quyền cung cấp có giá trị pháp lý như hồ sơ, văn bản giấy. 3. Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quy định tại khoản 4 Điều này phải tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin nhà ở theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu thì được cung cấp thông tin về nhà ở và phải nộp kinh phí khai thác sử dụng thông tin theo quy định, trừ trường hợp cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để phục vụ	Không quy định	

cho công tác quản lý nhà nước, phục vụ hoạt động điều tra, xác minh, xử lý hành vi vi phạm pháp luật. 4. Bộ Xây dựng thống nhất quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở trên toàn quốc. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện thực hiện quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu và thông tin về nhà ở trên địa bàn.		
Điều 167. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở 1. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển, quản lý nhà ở. 2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách cho phát triển và quản lý nhà ở. 3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở. 4. Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. 5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quản lý các dự án đầu tư xây dựng	Điều 189. Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở 1. Xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. 2. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở, cơ chế, chính sách cho phát triển và quản lý nhà ở. 3. Xây dựng và ban hành tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân cấp nhà ở và quản lý chất lượng nhà ở; phân hạng nhà chung cư. 4. Thẩm định nội dung liên quan đến nhà ở trong quá trình quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở. 5. Quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý quỹ nhà ở thuộc tài sản công; quản lý dự án đầu tư xây dựng nhà ở.	Bãi bỏ Khoản 10 Điều 167 Luật nhà ở năm 2014.

nhà ở. 6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở. 7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở. 8. Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở. 9. Quản lý các hoạt động dịch vụ công về nhà ở. 10. Công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo về quản lý vận hành nhà chung cư; công nhận việc phân hạng nhà chung cư; cấp, thu hồi giấy chứng nhận đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ trong lĩnh vực nhà ở. 11. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở. 12. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.	6. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở, quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở. 7. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở. 8. Đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở. 9. Quản lý hoạt động dịch vụ công về nhà ở; ban hành khung giá cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở thuộc tài sản công. 10. Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực nhà ở. 11. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở.	
---	--	--

Điều 168. Xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

1. Trên cơ sở chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn, Bộ Xây dựng có trách nhiệm xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cho từng thời kỳ.

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

a) Quan điểm phát triển nhà ở;

b) Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm diện tích nhà ở tối thiểu, diện tích nhà ở bình quân đầu người tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; tỷ lệ phát triển các loại nhà ở; nhu cầu diện tích nhà ở xã hội cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở;

c) Nhiệm vụ và giải pháp để phát triển nhà ở, trong đó xác định rõ các chương trình mục tiêu phát triển nhà ở cho từng nhóm đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội;

d) Trách nhiệm của cơ quan chức năng ở trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc phát triển và quản lý nhà ở;

đ) Các nội dung khác có

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

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

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

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

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

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

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

1. Quan điểm phát triển nhà ở;

2. Mục tiêu phát triển nhà ở bao gồm:

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

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

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được quy định tại riêng tại Mục 1 Chương III Luật Nhà ở năm 2023 tại các Điều 23, 24, 25.

liên quan. 3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng nhà ở; diện tích sàn nhà ở xây dựng mới; chất lượng nhà ở tại đô thị, nông thôn và toàn quốc; đối tượng có khó khăn về nhà ở được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn.	Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia gồm tổng diện tích nhà ở, diện tích nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân tăng thêm, chất lượng nhà ở; 3. Nhiệm vụ và giải pháp để thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm: quy hoạch, phát triển quỹ đất; phát triển và quản lý nhà ở theo chương trình, kế hoạch; nguồn vốn và thuế, cải cách thủ tục hành chính, thủ tục đầu tư; phát triển thị trường bất động sản và nhiệm vụ, giải pháp khác; 4. Trách nhiệm của Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan, tổ chức có liên quan trong việc thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Điều 25. Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia 1. Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia là 10 năm và có tầm nhìn phù hợp với Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ Chiến lược. 2. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan, tổ chức liên quan tổ chức xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. 3. Các chỉ tiêu cơ bản về phát	
---	--	--

	triển nhà ở trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia bao gồm diện tích nhà ở bình quân đầu người, chất lượng nhà ở tại đô thị, nông thôn và toàn quốc phải được đưa vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước trong từng giai đoạn. 4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức xây dựng và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này để triển khai thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.	
Điều 169. Thông qua, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở 1. Việc thông qua và phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện như sau: a) Đối với thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân thành phố xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này và gửi lấy ý kiến của Bộ Xây dựng trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và triển khai thực hiện chương trình sau khi Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua. Nội dung lấy ý kiến Bộ Xây dựng bao gồm quy hoạch, bố trí quỹ đất để	Không quy định	

xây dựng nhà ở và phương án giải quyết chỗ ở cho từng nhóm đối tượng; chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân đầu người; số lượng, diện tích, tỷ lệ các loại nhà ở cần đầu tư xây dựng; dự kiến các nguồn vốn đầu tư; các cơ chế ưu đãi để phát triển nhà ở; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc triển khai thực hiện chương trình phát triển nhà ở;

b) Đối với tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 15 của Luật này để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua;

c) Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xây dựng và phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương theo quy định tại Điều 15 của Luật này; trường hợp trong kế hoạch có sử dụng nguồn vốn ngân sách để phát triển nhà ở thì phải lấy ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp trước khi phê duyệt.

2. Trình tự, thủ tục xây dựng và nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Điều 170. Quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở 1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ bằng vốn đầu tư công thì trước khi lập, phê duyệt dự án, việc quyết định chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của Luật đầu tư công. Trường hợp dự án đầu tư bằng nguồn vốn trung ương thì phải có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng; trường hợp dự án đầu tư bằng nguồn vốn địa phương thì phải có ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. 2. Đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật đầu tư. Đối với dự án không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì phải thực hiện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Chính phủ.	Không quy định	
Điều 171. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở 1. Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 170	Không quy định	

của Luật này thì ngoài hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư công còn phải có thêm các giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này. 2. Đối với trường hợp quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì ngoài hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật đầu tư còn phải có các giấy tờ sau đây: a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương dự án xây dựng nhà ở, trong đó nêu rõ cơ sở pháp lý, các nội dung cần chấp thuận và lý do đề nghị chấp thuận; b) Bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.		
Điều 172. Nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở 1. Nhà nước có chính sách khuyến khích và tạo điều kiện cho việc nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ và hợp tác quốc tế phục vụ yêu cầu phát triển và quản lý nhà ở. 2. Nhà nước hỗ trợ kinh phí cho việc ứng dụng công nghệ mới, vật liệu mới trong xây dựng nhà ở	Không quy định	

bảo đảm chất lượng, tiến độ, tiết kiệm năng lượng và giảm chi phí xây dựng.		
Điều 173. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở 1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở. Đối với cá nhân tham gia quản lý, điều hành, làm việc trong đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thì phải tham dự khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý vận hành nhà chung cư và phải có Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. 2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chương trình, nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở trên phạm vi cả nước.	Điều 193. Đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở 1. Công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực quản lý, phát triển nhà ở của các cấp, ngành phải tham gia khóa đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở. 2. Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành chương trình, nội dung đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở cho công chức, viên chức làm việc trong lĩnh vực nhà ở trên phạm vi cả nước.	
Điều 174. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở 1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước. 2. Bộ Xây dựng chịu trách	Điều 190. Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở 1. Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trong phạm vi cả nước. 2. Bộ Xây dựng là cơ quan đầu	Sửa đổi các Khoản 2, 3, 4

nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trên phạm vi cả nước. 3. Các Bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng để thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở. 4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định của Luật này và phân cấp của Chính phủ.	mối giúp Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở. 3. Bộ, cơ quan ngang Bộ, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở và phối hợp với Bộ Xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở. 4. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương.	
Điều 175. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng 1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. 2. Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, phân loại về nhà ở, phương pháp, cách thức xác định giá thuê, giá thuê mua, giá bán nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; quy định nội dung, mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê	Điều 191. Trách nhiệm của Bộ Xây dựng 1. Chủ trì xây dựng và trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ văn bản pháp luật, chiến lược, đề án về lĩnh vực nhà ở. 2. Xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền cơ chế, chính sách huy động nguồn lực cho đầu tư phát triển nhà ở; chương trình, đề án, dự án phát triển nhà ở trọng điểm theo nhiệm vụ Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao và hướng dẫn, kiểm tra, thực hiện sau khi được phê duyệt. Xây dựng, trình Chính phủ ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Điều 198 của Luật này.	

mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Cho ý kiến về chương trình phát triển nhà ở của các thành phố trực thuộc trung ương; tổ chức thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của cơ quan trung ương, thẩm định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; điều chỉnh hoặc đình chỉ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy định của Luật này.

4. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của cơ quan trung ương.

5. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia.

6. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở.

7. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở; công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà

3. Xác định chỉ tiêu cơ bản về phát triển nhà ở trong nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội hằng năm và từng giai đoạn phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Quy định cụ thể về mức kinh phí để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

4. Ban hành và tổ chức thực hiện văn bản pháp luật về nhà ở theo thẩm quyền; quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về nhà ở, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; ban hành mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở thuộc tài sản công.

5. Thực hiện một số nhiệm vụ về nhà ở công vụ sau đây:

a) Xây dựng, trình Thủ tướng Chính phủ ban hành tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định đối tượng được sử dụng nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;

b) Thẩm định hoặc có ý kiến đối với nhu cầu về nhà ở công vụ, kế hoạch phát triển nhà ở công vụ theo quy định của Luật này;

c) Tổ chức tạo lập, quản lý vận hành, bố trí cho thuê nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương theo phân công của Thủ tướng Chính phủ.

6. Hướng dẫn việc kiểm định, đánh giá các yếu tố để xác định chất lượng nhà chung cư theo quy định của Luật này và pháp

chung cư; quy định việc cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo về quản lý vận hành nhà chung cư; quy định và công nhận việc phân hạng nhà chung cư. 8. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở. 9. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở. 10. Thực hiện các nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.	luật về xây dựng. 7. Thẩm định nội dung liên quan đến nhà ở đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ. 8. Chấp thuận hoặc báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định của Luật này. 9. Kiểm tra việc dành quỹ đất và sự phù hợp của việc bố trí dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trong các quy hoạch quy định tại Điều 32 của Luật này; kiểm tra chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này. 10. Căn cứ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và tình hình thực tế, xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư chương trình mục tiêu quốc gia có nội dung hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại Điều 76 của Luật này; tổ chức chỉ đạo thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia có nội dung hỗ trợ nhà ở và phát triển nhà ở xã hội. 11. Quản lý nhà ở, lưu trữ hồ sơ nhà ở thuộc tài sản công của cơ quan trung ương theo quy định của Luật này. 12. Điều tra, thống kê, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia và	
--	--	--

	tổ chức quản lý, vận hành, khai thác, cung cấp cơ sở dữ liệu, thông tin về nhà ở quốc gia. 13. Tổ chức nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ, phổ biến kiến thức pháp luật trong lĩnh vực nhà ở. Tổ chức đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển và quản lý nhà ở trong phạm vi quản lý. 14. Quy định chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư. Công khai danh mục đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng. 15. Hướng dẫn, đôn đốc, theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tranh chấp, tố cáo và xử lý vi phạm trong lĩnh vực nhà ở theo thẩm quyền. 16. Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực nhà ở. 17. Thực hiện nhiệm vụ khác trong lĩnh vực nhà ở được quy định trong Luật này hoặc được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.	
Điều 176. Thanh tra nhà ở 1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện chức năng thanh tra hành chính và thanh tra chuyên ngành về nhà ở đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển và quản lý,	Điều 192. Thanh tra nhà ở 1. Thanh tra xây dựng thuộc Bộ Xây dựng, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện chức năng thanh tra chuyên ngành về nhà ở theo quy định của pháp luật về thanh tra. 2. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực	Sửa đổi, thay thế toàn bộ nội dung quy định về thanh tra nhà ở.

sử dụng nhà ở. 2. Thanh tra chuyên ngành về nhà ở bao gồm: a) Thanh tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; b) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý các vi phạm pháp luật về nhà ở. 3. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm chỉ đạo, tổ chức thực hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương. 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.	hiện thanh tra chuyên ngành về nhà ở trong phạm vi cả nước. Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh chịu trách nhiệm tổ chức thanh tra chuyên ngành về nhà ở tại địa phương.	
Điều 177. Giải quyết tranh chấp về nhà ở 1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải. 2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân giải quyết	Điều 194. Giải quyết tranh chấp về nhà ở 1. Nhà nước khuyến khích các bên giải quyết tranh chấp về nhà ở thông qua hòa giải. 2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà ở, quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật. 3. Tranh chấp về quản lý, sử	Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 theo hướng cụ thể hơn.

theo quy định của pháp luật. 3. Tranh chấp về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý, Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Bộ Xây dựng thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính. 4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở đó giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.	dụng nhà ở thuộc tài sản công được giải quyết như sau: a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giải quyết đối với nhà ở được giao cho địa phương quản lý; b) Bộ Xây dựng giải quyết đối với nhà ở được giao cho cơ quan trung ương quản lý, trừ nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý; c) Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giải quyết đối với nhà ở do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý; d) Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính. 4. Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì do Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà ở đó hoặc Tòa án nhân dân, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật. 5. Chính phủ quy định chi tiết khoản 3 Điều này.	
Điều 178. Khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo về nhà ở 1. Việc khiếu nại, tố cáo và giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở được thực hiện theo quy	Không quy định	

định của Luật khiếu nại, Luật tố cáo. 2. Khi có quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nhà ở hoặc bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì các bên có liên quan phải thi hành các quyết định hoặc bản án đó.		
Điều 179. Xử lý đối với người vi phạm pháp luật về nhà ở 1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật. 2. Người có hành vi vi phạm sau đây khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự: a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái quy định của pháp luật trong việc quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở; thẩm định, phê duyệt dự án xây dựng nhà ở; quyết định, thẩm định giá bán, giá thuê, giá thuê mua nhà ở; thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở; xác định nghĩa vụ tài	Điều 195. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.	Bãi bỏ quy định xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở tại Điều 179, 180 Luật Nhà ở năm 2014. Thay thế bằng quy định xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở tại Điều 195 Luật Nhà ở 2023.

chính về nhà ở; quản lý, cung cấp thông tin về nhà ở và quy định khác trong việc phát triển, quản lý, giao dịch về nhà ở quy định tại Luật này;

b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về nhà ở hoặc có hành vi vi phạm khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng hợp pháp nhà ở;

c) Vi phạm quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở, quy định về báo cáo, thống kê trong phát triển và quản lý nhà ở.

3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 180. Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở khi gây thiệt hại cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân

Người có hành vi vi phạm pháp luật về nhà ở nếu gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì ngoài việc bị xử lý theo quy định tại Điều 179 của Luật này còn phải bồi thường thiệt hại cho Nhà nước hoặc cho người bị thiệt hại.



FEEL FREE TO GO WITH THE TRUTH

fdvn.vn/fdvnlawfirm.vn/diendanngheluat.vn



99 Nguyễn Hữu Thọ, Đà Nẵng



fdvnlawfirm@gmail.com