

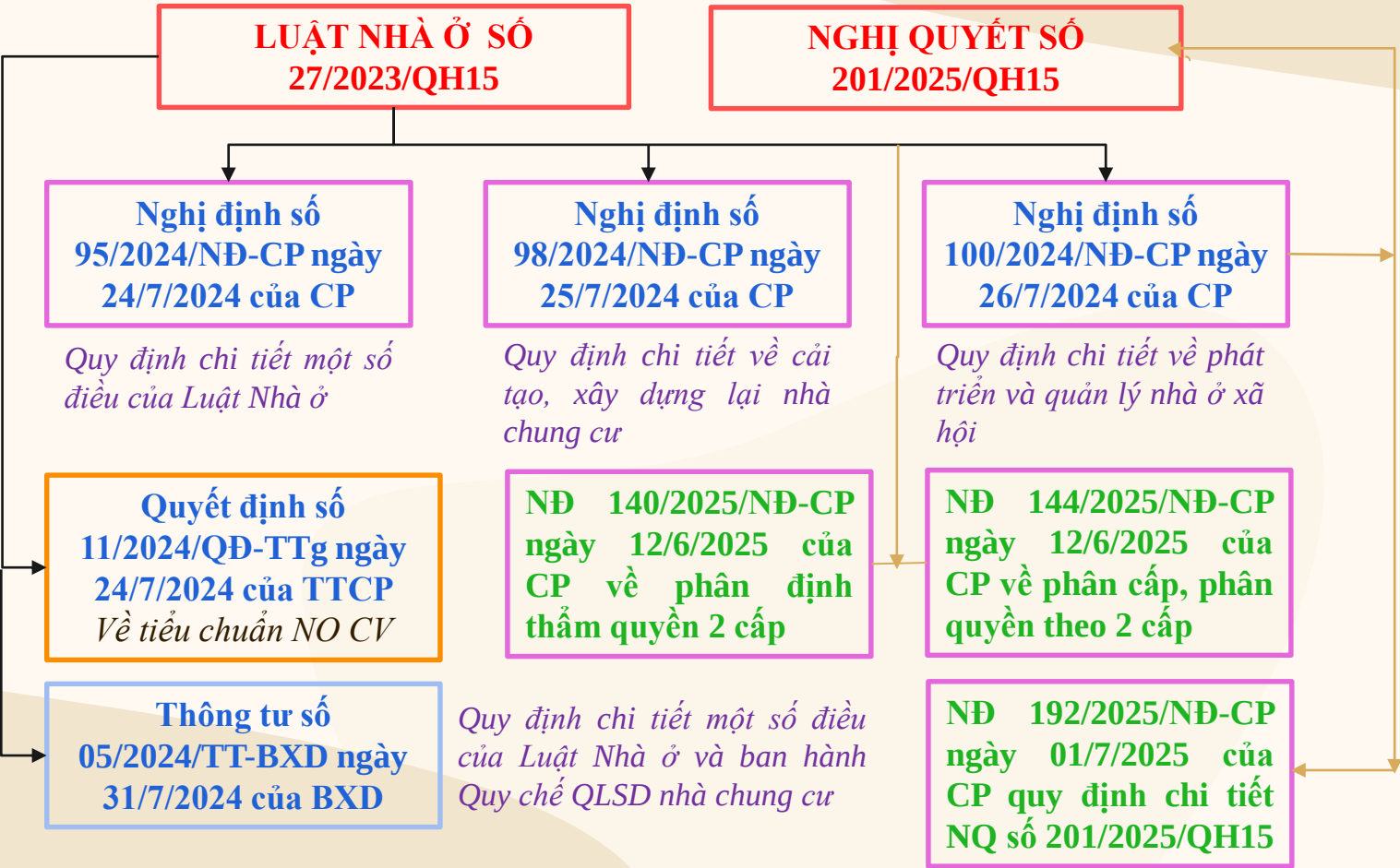
LUẬT NHÀ Ở 2023

VÀ CÁC NGHỊ ĐỊNH, QUYẾT ĐỊNH, THÔNG TƯ
QUY ĐỊNH CHI TIẾT LUẬT NHÀ Ở 2023
(CÓ HIỆU LỰC THI HÀNH TỪ NGÀY 01/8/2024)

BỘ XÂY DỰNG



HỆ THỐNG PHÁP LUẬT NHÀ Ở 2023



THAY THẾ, BÃI BỎ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

LUẬT NHÀ Ở 2023

**LUẬT NHÀ Ở SỐ
27/2024/QH15**

Thay thế

LUẬT NHÀ Ở 2015

**LUẬT NHÀ Ở SỐ
65/2014/QH13**

Hết hiệu lực từ 01/8/2024, trừ một số trường hợp chuyển tiếp theo quy định của Luật Nhà ở 2023

Có hiệu lực từ 01/8/2024

**Nghị định số 95/2024/NĐ-CP
ngày 24/7/2024 của CP**

Thay thế

1. Nghị định số 99/2024/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của CP
2. Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 của CP
3. Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của CP

**Nghị định số 98/2024/NĐ-CP
ngày 25/7/2024 của CP**

Thay thế

4. Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của CP

**Nghị định số 100/2024/NĐ-CP
ngày 26/7/2024 của CP**

Thay thế

5. Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của CP
6. Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của CP

**7. Nghị định số 35/2023/NĐ-CP
ngày 20/6/2021 của CP
(Điều 5, Điều 6, Điều 7,
khoản 3, khoản 4 Điều 16)**

**8. Nghị định số
104/2022/NĐ-CP ngày
21/12/2022 của Chính phủ
(Điều 7, Điều 9) về hộ/k**

**Quyết định số 11/2024/QĐ-
TTg ngày 24/7/2024 của TTCP**

Thay thế

Quyết định số 03/2022/QĐ-TTg ngày 18/02/2022

CÁC NỘI DUNG CHÍNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở

01 QUY ĐỊNH CHUNG

02 SỞ HỮU NHÀ Ở

03 CHIẾN LƯỢC PT NO QUỐC GIA, CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PT NHÀ Ở CẤP TỈNH

04 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

05 CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

06 CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI

07 TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

08 QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

09 QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

10 GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

11 QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

12 QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

13 MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA THÔNG TƯ SỐ 05/2024/TT-BXD CỦA BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

MỘT SỐ NỘI DUNG CHỦ YẾU CẦN GIỚI THIỆU

I. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

II. VẤN ĐỀ VỀ SỞ HỮU NHÀ Ở

III. MỘT SỐ VẤN ĐỀ CHUNG VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

IV. QUY ĐỊNH VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI, PHÁT TRIỂN TÁI ĐỊNH CƯ

V. TÀI CHÍNH CHO PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

VI. QUY ĐỊNH VỀ GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

VII. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LIÊN QUAN KHÁC

01. QUY ĐỊNH CHUNG



Chương I Luật Nhà ở: gồm 5 Điều (Điều 1 –5) quy định về: Phạm vi điều chỉnh; Giải thích từ ngữ; Các hành vi bị nghiêm cấm; Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

1. Phạm vi điều chỉnh: kế thừa Luật Nhà ở 2014, trừ các giao dịch **mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở TM** của DN, HTX, Liên hợp HTX kinh doanh bất động sản và **giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở** thì thực hiện theo pháp luật về kinh doanh BĐS (khoản 2 Điều 1); các vấn đề về đất đai (đất XD nhà ở TM, NOXH...)

2. Giải thích từ ngữ: kế thừa Luật Nhà ở 2014, bổ sung khái niệm về **nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp, nhà lưu trú CN trong khu công nghiệp, nhà ở cho LLVT, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở** (khoản 1, 8, 14 Điều 2)

3. Các hành vi bị nghiêm cấm: kế thừa Luật Nhà ở 2014, bổ sung các hành vi bị **ng nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư** (khoản 8 Điều 3); **trong sử dụng nhà ở riêng lẻ.**

4. Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở: kế thừa Luật Nhà ở 2014 (Điều 4)

- Nhà nước có trách nhiệm tạo quỹ đất để phát triển nhà ở
- Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách để khuyến khích phát triển nhà ở
- Nhà nước thúc đẩy phát triển đa dạng các loại hình nhà ở để phù hợp với nhu cầu của ng/dân
- UBND cấp tỉnh có trách nhiệm quy hoạch, bố trí DT đất để xây dựng nhà ở....



01. QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phù hợp với nhu cầu và điều kiện KT-XH của đất nước trong từng thời kỳ, điều kiện của từng địa phương
2. Phù hợp với Chiến lược PTNO; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; chương trình, kế hoạch PTNO; đảm bảo đồng bộ HTKT, HTXH, sử dụng tiết kiệm các nguồn lực;...
3. Tuân thủ quy định của PL về NO, đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng xây dựng, PCCC, kiến trúc cảnh quan, vệ sinh môi trường, an toàn trong quá trình xây dựng, ứng phó thiên tai, biến đổi khí hậu, sử dụng tiết kiệm năng lượng, tài nguyên đất đai
4. **Đối với khu vực đô thị thì chủ yếu phát triển nhà ở theo dự án**, có cơ cấu, diện tích phù hợp với nhu cầu thị trường. Đối với khu vực còn lại thì UBND cấp tỉnh quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án. **Tại đô thị loại I, các phường, quận, TP thuộc đô thị loại đặc biệt thì chủ yếu phát triển nhà chung cư.**
5. Tại các **phường, quận, TP thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III**: CĐT phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại thì UBND cấp tỉnh xác định khu vực CĐT phải xây dựng nhà ở, khu vực CĐT được phân lô bán nền. **Các trường hợp đấu giá QSD đất để đầu tư DA XD nhà ở theo Luật ĐĐ thì phải XD nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua.**
6. Căn cứ nhu cầu và điều kiện của địa phương, cơ quan phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch bố trí quỹ đất để phát triển NOXH
7. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc PTNO phải phù hợp với chương trình xây dựng nông thôn mới, phong tục, tập quán, điều kiện tự nhiên,...; khuyến khích PTNO theo dự án, nhà ở nhiều tầng.
8. Sử dụng đúng mục đích, công năng sử dụng, đáp ứng điều kiện PCCC, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự; tuân thủ quy định về quản lý hồ sơ nhà ở; bảo hành, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở,...
9. Các yêu cầu khác đối với việc phát triển từng loại hình nhà ở.

02. SỞ HỮU NHÀ Ở



Chương II Luật Nhà ở: gồm 17 Điều (từ Điều 6 – 22) quy định về: Sở hữu nhà ở (quyền, nghĩa vụ, bảo hộ, công nhận, thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại ...); Nhà ở thuộc tài sản công; Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài (khu vực được sở hữu, hình thức sở hữu, điều kiện, nghĩa vụ, các trường hợp không được cấp GCN,...)

1. Sở hữu nhà ở: Kế thừa Luật Nhà ở 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và chỉnh lý các điều kiện về đối tượng, hình thức sở hữu nhà ở... (Điều 8) cho thống nhất với quy định của Luật Đất đai.

(1) Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở (Điều 7)

- 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;
- 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 QP, AN hoặc lợi ích QG, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai thì NN quyết định mua trước theo giá thị trường hoặc giải tỏa NO và bồi thường, hỗ trợ và thực hiện chính sách TĐC, t/h trung mua, trung dụng thì thực hiện theo quy định của pháp luật về trung mua, trung dụng.

(2) Đối tượng và điều kiện sở hữu nhà ở (Điều 8)

ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC SH NHF Ở

- Tổ chức, cá nhân trong nước
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch (còn quốc tịch VN và kg còn quốc tịch VN)
- Tổ chức, cá nhân nước ngoài

02. SỞ HỮU NHÀ Ở

ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC SH NHÀ Ở

- Sở hữu thông qua hình thức ĐTXD, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, nhận đổi NO, nhận NO phục vụ TĐC, hình thức khác theo quy định của pháp luật
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào VN được sở hữu NO gắn với quyền SDD theo quy định của pháp luật về đất đai
- Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu NO thông qua các hình thức (K2 Đ17): (1) thực hiện DA ĐTXD NO, (2) mua, thuê mua NOTM của CĐT, nhận tặng cho, nhận thừa kế NOTM trong DA ĐTXDNO không thuộc khu vực cần đảm bảo AN, QP; (3) mua, thuê mua nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài đã sở hữu nhà ở theo quy định của Luật này.

→ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định về giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện (Điều 3), cụ thể là:

+ Giấy tờ chứng minh đối tượng



+ Giấy tờ chứng minh điều kiện:

- Giấy tờ chứng minh có QSH nhà ở hợp pháp
- Các giấy tờ chứng minh đối tượng theo quy định

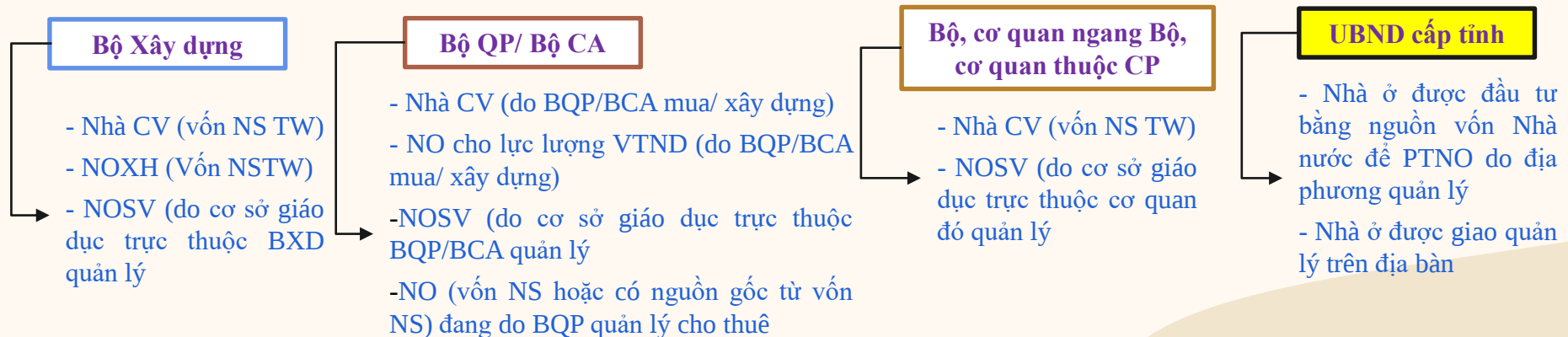
02. SỞ HỮU NHÀ Ở

2. Nhà ở thuộc tài sản công: Kế thừa các quy định của Luật Nhà ở 2014 về các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, đại diện chủ sở hữu, **chính lý** khái niệm “**nhà ở thuộc sở hữu nhà nước**” thành “**nhà ở thuộc tài sản công**” cho phù hợp Bộ luật dân sự, Luật quản lý sử dụng tài sản công (Điều 13).

CÁC LOẠI NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG (Điều 13)

- L1. Nhà CV của TW và nhà ở công vụ của địa phương
- L2. Nhà ở phục vụ TĐC do NN đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để bố trí TĐC
- L3. Nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân do Nhà nước đầu tư xây dựng
- L4. Nhà ở được đầu tư xây dựng bằng vốn NSNN hoặc có nguồn gốc từ vốn NSNN 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;
- L5. Nhà ở của chủ sở hữu khác được chuyển thành sở hữu toàn dân.

ĐẠI DIỆN CHỦ SH NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG (Điều 14)



02. SỞ HỮU NHÀ Ở

3. Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài: Kế thừa Luật Nhà ở 2014, bổ sung nội dung Chính phủ quy định khu vực cần bảo đảm QP, an ninh (Điều 16)

→ **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP** quy định cụ thể khu vực cần bảo đảm an ninh, quốc phòng, tiêu chí quy đổi dân số tương đương một phường, số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu; cụ thể như sau:

3.1. Khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh (QPAN)

Nghị định 99/2015/NĐ-CP: giao BQP, BCA quy định → **Nghị định 95/2024/NĐ-CP** quy định cụ thể 3 n/dung:



+ Quy định cụ thể **06 khu vực** cần bảo đảm QP. AN (khoản 1 Điều 4)

+ Quy định cụ thể trách nhiệm, thời hạn xác định, thông báo khu vực cần bảo đảm QPAN của Bộ QP, Bộ CA và UBND cấp tỉnh để xác định và công khai danh mục các dự án XD nhà ở TC, CN nước ngoài được phép sở hữu nhà ở (khoản 2 Điều 4)

+ Quy định chuyển tiếp trong trường hợp nhà ở thuộc khu vực nhưng sau đó thay đổi thành khu vực cần bảo đảm QPAN (khoản 1 Điều 95)

3.2. Tiêu chí quy đổi dân số tương đương một phường, số lượng nhà ở mà TC, CN nước ngoài (NNN) được sở hữu: kế thừa quy định cũ về khu vực dân số tương đương 1 phường là 10.000 người, số lượng nhà ở NNN được sở hữu không quá 30% đối với nhà chung cư và không quá 250 căn đối với nhà ở riêng lẻ, bổ sung quy định công bố khu vực dân số tương đương 1 phường khi phê duyệt quy hoạch (Điều 5); chỉnh lý quy định về kiểm tra thông tin, thời hạn thông báo thông tin bán nhà cho NNN của chủ đầu tư và thời hạn đăng tải thông tin của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Điều 7)

02. SỞ HỮU NHÀ Ở

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

TRƯỜNG HỢP 1

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 (tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài xây dựng DA nhà ở tại VN hoặc cá nhân nước ngoài được phép nhập cảnh vào VN) hoặc vượt quá số lượng nhà ở được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 LNO hoặc thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại Điều 16 LNO



Được **trực tiếp** hoặc ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác bán hoặc tặng cho nhà ở

TRƯỜNG HỢP 2

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



Được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác đang cư trú, hoạt động tại Việt Nam bán hoặc tặng cho nhà ở.

XỬ LÝ TÀI SẢN THỪA KẾ

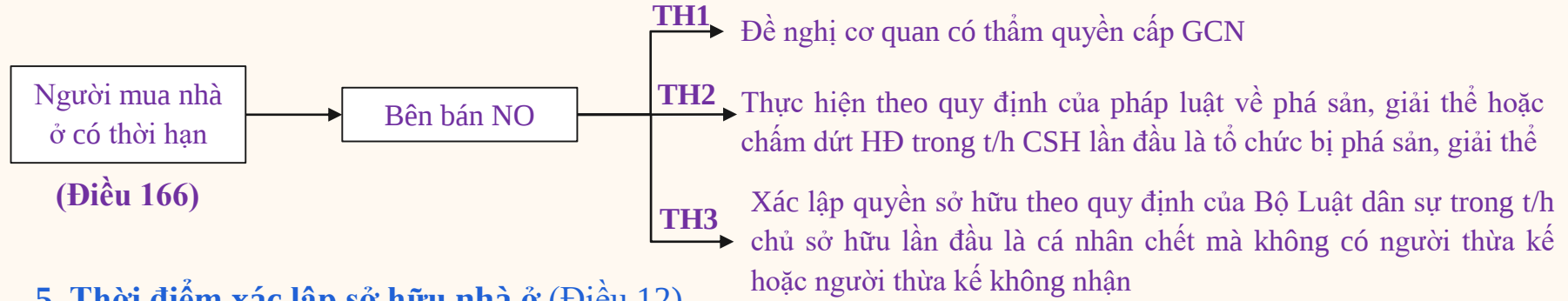
Xử lý theo một trong các t/h sau đây:

- 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;
- 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.

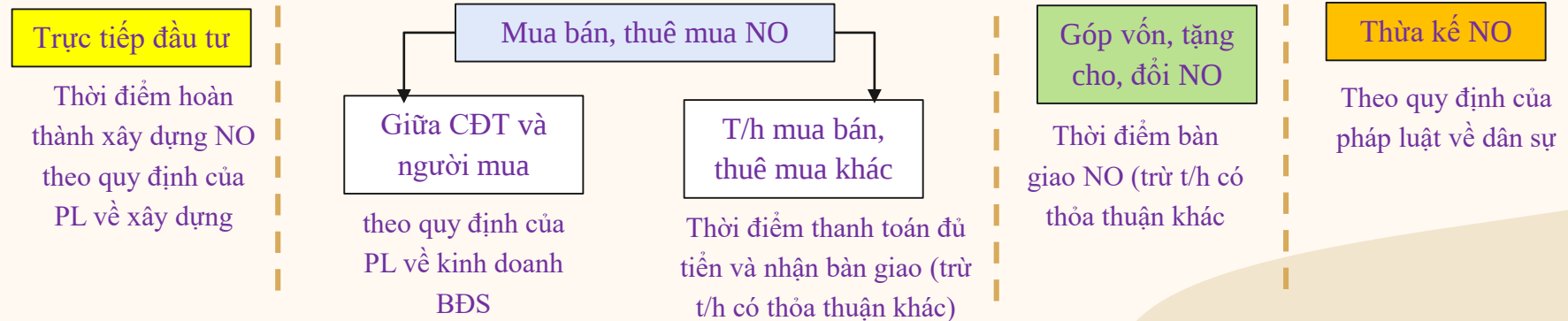
02. SỞ HỮU NHÀ Ở

4. Mua bán nhà ở có thời hạn (Điều 9, Điều 166)

Trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn 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.



5. Thời điểm xác lập sở hữu nhà ở (Điều 12)





03. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Chương IV Luật Nhà ở: gồm 28 Điều (từ Điều 30 – Điều 57) quy định về: hình thức, yêu cầu, các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở,... và quy định về phát triển các loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của cá nhân)

I. Quy định chung: Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về tiêu chuẩn diện tích nhà ở; quỹ đất để phát triển nhà ở; yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, làm rõ **06 hình thức** phát triển nhà ở theo dự án (Điều 30) dưới đây:

II. CÁC HÌNH THỨC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở (Điều 30) có 06 hình thức PT nhà ở theo dự án sau đây:

HT1: Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở độc lập hoặc 01 cụm công trình nhà ở;

HT2: 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;

HT3: 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;

HT4: Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;

HT5: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở;

HT6: Dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

III. QUỸ ĐẤT ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở (Điều 32)

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
2. Phù hợp với QH sử dụng đất, KH sử dụng đất, nhu cầu diện tích đất để PTNO trong chương trình, kế hoạch PTNO
3. Bố trí diện tích đất để phát triển NOTM, NOCV, NO TĐC trong QH, phù hợp QH, KH sử dụng đất, chương trình, kế hoạch PTNO,..
4. Bố trí diện tích đất để phát triển NOXH, nhà lưu trú công nhân trong KCN, nhà ở cho lực lượng VTND theo quy định của pháp luật về quản lý, phát triển NOXH

IV. YÊU CẦU ĐỐI VỚI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở (Điều 33)

1. Phù hợp với Chương trình, kế hoạch PTNO, tuân thủ nội dung chủ trương đầu tư, triển khai theo QH chi tiết
2. Việc phân chia DA thành phần phải được xác định trong chủ trương đầu tư, BC nghiên cứu khả thi, QĐ đầu tư,...
3. Tên DA, các khu vực trong DA phải được đặt tên bằng tiếng Việt/ tên tiếng Việt trước, tên tiếng nước ngoài sau và phải 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. Thực hiện đầy đủ nội dung DA được duyệt; t/h điều chỉnh mà phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì phải thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư trước khi điều chỉnh nội dung DA
5. Việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng, pháp luật có liên quan, bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng, PCCCC,..
6. Đối với DA áp dụng công nghệ tiết kiệm NL, công trình xanh, đô thị thông minh thì phải đáp ứng yêu cầu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật tương ứng; đối với NCC thì phải lắp đặt hệ thống hạ tầng viễn thông, thông tin theo quy định của pháp luật...

03. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

V. CÁC GIAI ĐOẠN CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở (Điều 34)

Theo Điều 34 của LNO thì có 3 GD, gồm: **giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng dự án.** Đây là quy định mới trong LNO 2023. Quốc hội giao Chính phủ quy định chi tiết về 3 GD thực hiện dự án đầu tư XD nhà ở này

↪ **Tại Chương IV (từ Điều 13- 25) của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, Chính phủ đã quy định chi tiết 3 giai đoạn của ĐẢ nhà ở như sau:**

1. *Giai đoạn chuẩn bị dự án (từ điều 13 – 19):* Có các bước cụ thể sau đây:

1. Đề xuất dự án khi đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư DA (Điều 13;
2. Quy hoạch chi tiết khu vực dự án (đấu giá, chấp thuận đồng thời)- Điều 14
3. Quyết định/chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (Điều 15)
3. Lựa chọn chủ đầu tư DA (trong các trường hợp đấu giá, đấu thầu, chấp thuận CĐT)- Điều 16;
4. Giao đất, cho thuê đất, chuyển MĐ sử dụng đất (Điều 17);
5. Thực hiện các thủ tục liên quan khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư (đấu nối hạ tầng, bảo vệ MT, PCCC) - Điều 18.
6. Lập thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 19)

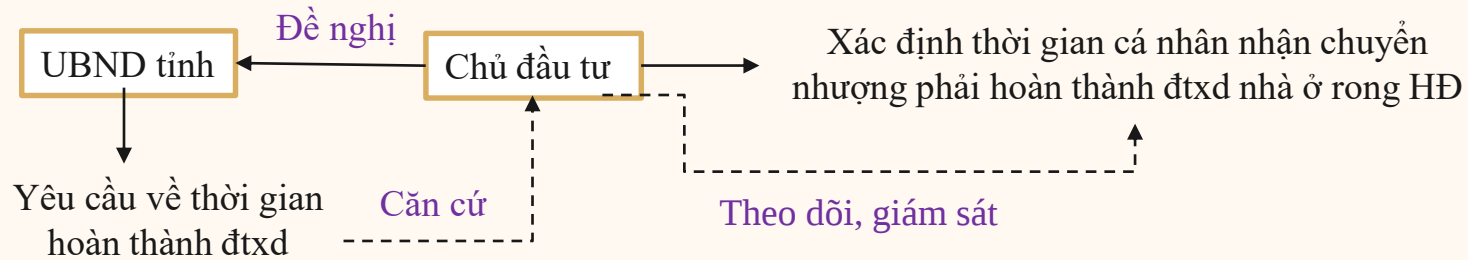
Quy định cụ thể về đánh giá sự phù hợp của n/dung DA với chương trình kế hoạch PTNO khi lấy ý kiến thẩm

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

2. **Giai đoạn thực hiện dự án** (từ Điều 20 -23), có các bước sau:

Lập thẩm định, phê duyệt thiết kế XD (Điều 20); Cấp phép xây dựng (Điều 21); Thi công và kinh doanh sản phẩm (Điều 22); Nghiệm thu, hoàn thành CT XD (Điều 23)

Đối với trường hợp thực hiện dự án chia lô, bán nền thì việc chia lô bán nền phải tuân thủ quy định sau đây:



3. **Giai kết thúc dự án:** (Điều 24 -25): quy định các thủ tục theo PL về xây dựng; kết thúc dự án và bàn giao nhà ở, căn hộ chung cư. **Đ/với việc bàn giao căn hộ chung cư phải có các hồ sơ sau đây: (khoản 3 Điều 25)**

1 Biên bản nghiệm thu hoàn thành NCC, công trình hạ tầng KT, XH theo tiến độ DA

2 VB chấp thuận kết quả nghiệm thu PCCC

3 Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với công trình NCC

4 Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe NCC (phân rõ sở hữu chung, sở hữu riêng)

03. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

VI. DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI: Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về thực hiện DA, quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư (Điều 37, 38); chỉnh lý điều kiện của chủ đầu tư dự án NOTM cho phù hợp với Luật Đất đai, pháp luật về đầu tư (Điều 36)

CHỦ ĐẦU TƯ VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN NOTM (Điều 36)

1. Là doanh nghiệp, HTX, Liên hiệp HTX có ngành nghề kinh doanh bất động sản;
2. Được giao đất, cho thuê đất hoặc chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá QSDĐ, đấu thầu DA;
3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư khi có quyền sử dụng đất thông qua nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

THỰC HIỆN DỰ ÁN NOTM (Điều 37)

1. Tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan
2. 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. Bàn giao hệ thống HTKT, HTXH theo nội dung chủ trương đầu tư, theo tiến độ DA đã được phê duyệt
4. Bàn giao NO sau khi đã hoàn thành nghiệm thu công trình NO và công trình HTKT của khu vực có nhà ở theo tiến độ DA; t/h bàn giao NO xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của NO đó; t/h bàn giao NCC thì phải có đủ hồ sơ bàn giao theo quy định
5. Việc nghiệm thu NO và hệ thống HTKT, HTXH được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng

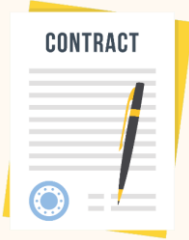
03. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

VII. DỰ ÁN NHÀ Ở PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ: Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về nguyên tắc, yêu cầu phát triển nhà ở phục vụ tái định cư (từ Điều 49-57); chỉnh lý quy định về bố trí nhà ở phục vụ tái định cư, bổ sung quy định bố trí tái định cư trong dự án cải tạo NCC (Điều 48)

HÌNH THỨC BỐ TRÍ NHÀ Ở TĐC (Điều 48)



1. Xây dựng nhà ở theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được TĐC



2. Đặt hàng hoặc mua NOTM được xây dựng theo dự án để bán, cho thuê mua, cho thuê cho người được TĐC



3. Bố trí cho người được tái định cư mua, thuê mua, thuê NOXH xây dựng theo dự án



4. Người được TĐC được thanh toán tiền để tự mua, thuê mua, thuê nhà ở



5. Bố trí TĐC theo quy định của pháp luật về đất đai



6. Bố trí nhà ở cho người được tái định cư trong dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại NCC theo quy định về cải tạo, xây dựng lại NCC

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP bổ sung trình tự, thủ tục đặt hàng mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ TĐC (Điều 36), bàn giao và quản lý, sử dụng nhà ở TĐC (Điều 40)

Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định cụ thể về bồi thường TĐC trong dự án cải tạo NCC (bồi thường đối với căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư, diện tích không phải chung cư, hỗ trợ đối với căn hộ tầng 1 có một phần diện tích để kinh doanh (Điều 28),...

03. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

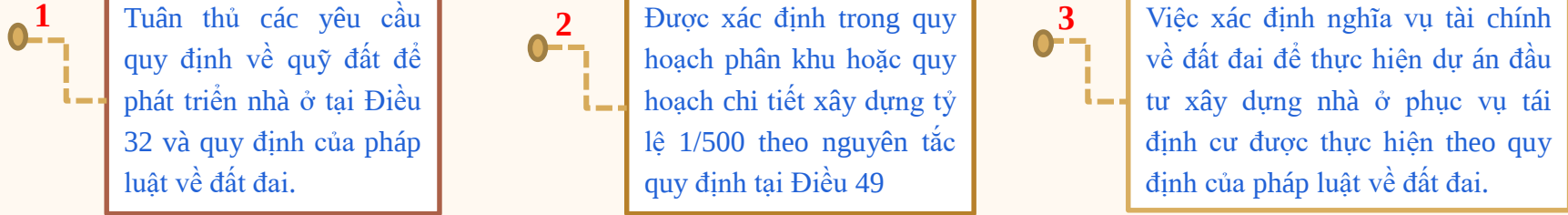
NGUYÊN TẮC BỐ TRÍ NHÀ Ở TĐC (Điều 49)

1. T/h di dời đến nơi ở mới phải được thực hiện TĐC trước khi thu hồi, giải tỏa nhà ở (trừ trường hợp tự nguyện bàn giao nhà ở trước khi TĐC), bảo đảm có điều kiện bằng hoặc tốt hơn nhà ở bị thu hồi, giải tỏa.
2. Khi giải tỏa nhà ở để thực hiện các dự án không phải nhà ở theo quy hoạch tại đô thị loại I, tại phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt nếu người dân có nhu cầu TĐC tại khu vực này thì bố trí nhà ở TM thông qua đặt hàng hoặc mua nhà ở TM hoặc bố trí bố trí nhà ở xã hội hoặc thanh toán tiền để tự lo chỗ ở; nếu có nhu cầu tái định cư tại khu vực khác thì được bố trí theo một trong các hình thức quy định tại Điều 48 của LNO
3. Khi giải tỏa nhà ở để thực hiện các dự án không phải khu vực quy định tại khoản 2 nêu trên thì căn cứ điều kiện của địa phương và nhu cầu của người tái định cư, việc bố trí tái định cư được thực hiện theo một trong các hình thức quy định tại Điều 48 của LNO.
4. T/h giải tỏa để thực hiện dự án NOTM thì bố trí tái định cư tại chỗ trong DA NOTM hoặc bố trí nhà ở xã hội ngay trong dự án NOTM đó.
5. T/h 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 thực hiện TĐC theo PL về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư
6. T/h xây dựng nhà ở phục vụ TĐC 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 NCC; đối với khu vực nông thôn thì dự án TĐC phải bao gồm cả việc bố trí quỹ đất để phục vụ sản xuất cho người thuộc trường hợp được TĐC
7. Trường hợp thuộc diện được bồi thường bằng quyền sử dụng đất cho người được tái định cư thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.



03. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

QUỸ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐTXD NHÀ Ở TĐC (Điều 50)

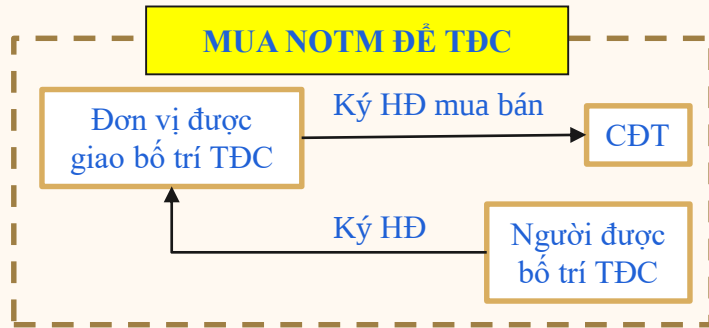


CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN ĐTXD NHÀ Ở TĐC (Điều 51)

- 1. CĐT DA TĐC** bao gồm: (1) BQLDA chuyên ngành thuộc UBND tỉnh, tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh, UBND huyện hoặc doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
- 2. Đối với DA TĐC** có sử dụng vốn đầu tư công: cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh đề xuất CĐT, báo cáo UBND tỉnh quyết định.
- 3. Đối với DA TĐC** không sử dụng vốn đầu tư công:
 - TH1:** Ttg quyết định DA quan trọng QG;
 - TH2:** UBND tỉnh quyết định trường hợp còn lại (trừ TH 1 và TH 3);
 - TH3:** T/h pháp luật quy định phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư làm CĐT 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

03. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

ĐẶT HÀNG, MUA NOTM ĐỂ PHỤC VỤ TĐC (Điều 50)



Nghị định 95/2024/NĐ-CP (Điều 37)

Quy định trình tự, thủ tục mua, giá mua của CĐT, giá bán cho người được TĐC, bàn giao nhà ở TĐC,...



Nghị định 95/2024/NĐ-CP (Điều 36)

Quy định trình tự, thủ tục đặt hàng, nội dung HĐ đặt hàng, trách nhiệm của các bên, giá mua của CĐT, giá bán cho người được TĐC

BỐ TRÍ NOXH ĐỂ PHỤC VỤ TĐC (Điều 50)

Đối với NOXH để TĐC thì đơn vị được giao bố trí TĐC giới thiệu quỹ NOXH trên địa bàn để người được bố trí TĐC ký HĐ thuê, thuê mua, mua NOXH

Nghị định 95/2024/NĐ-CP (Điều 39) quy định cụ thể:

Trình tự, thủ tục đăng ký, phê duyệt danh sách và giới thiệu người được TĐC mua, thuê, thuê mua NOXH



03. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

VIII. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA CÁ NHÂN: Kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014; chỉnh lý quy định XDNO nhiều tầng nhiều căn hộ để bán, cho thuê mua, cho thuê, quy định về điều kiện đầu tư xây dựng NO để bảo đảm an toàn tính mạng và tài sản của người dân (Điều 57), cụ thể như sau:

YÊU CẦU VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA CÁ NHÂN (Điều 54)

1. Phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng.
2. Phải bảo đảm kết nối với hệ thống HTKTchung, vệ sinh, môi trường, kiến trúc, cảnh quan và không xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở công trình liền kề, bảo tồn kiến trúc truyền thống, phù hợp với phong tục, tập quán, Và QH chi tiết xây dựng.
3. Chỉ được xây dựng nhà ở trên diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của mình
4. UBND 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.

PHƯƠNG THỨC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CỦA CÁ NHÂN (Điều 55)

TỔ CHỨC

- PT1:** Tự xây dựng hoặc thuê xây dựng hoặc được hỗ trợ xây dựng
- PT2:** Thuê đơn vị, cá nhân có năng lực về HĐXD để xây dựng đối với t/h pháp luật xây dựng quy định
- PT3:** Hợp tác giúp xây dựng NO

CÁ NHÂN

- PT1:** Hợp tác cải tạo, chỉnh trang đô thị hoặc để cải tạo xây dựng NCC theo quy định
- PT2:** Hợp tác giúp nhau xây dựng NO bang góp QSDĐ, vốn, nhân công, vật liệu, công sức,...

03. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở NHIỀU TẦNG NHIỀU CĂN HỘ CỦA CÁ NHÂN (Điều 57)

(1) Nhà ở từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế căn hộ để bán, cho thuê mua, cho thuê (không phân biệt quy mô số lượng căn hộ)

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

(3) Nhà ở từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ (chỉ để cho thuê)

Phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án; được cấp GCN quyền SH đối với từng căn hộ.

Phải đáp ứng yêu cầu PCCC, yêu cầu về đường giao thông do UBND tỉnh qui định

Việc quản lý vận hành thực hiện theo Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư

Ng nghị định số 95/2024/NĐ-CP bổ sung quy định về việc XD NO nhiều tầng nhiều căn hộ (Điều 41) và việc bán, cho thuê, cho thuê mua, bàn giao nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ (Điều 42)

Thông tư 05/2024/TT-BXD bổ sung quy định yêu cầu cấp phép XD NO từ 02 tầng trở lên có quy mô dưới 20 căn hộ (Điều 4) phải: xác định tổng số căn hộ, số lượng, diện tích căn hộ tại từng tầng,... trong hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng, trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng thì phải có văn bản thông báo gửi UBND cấp xã nơi có nhà ở trước khi XD về nội dung như cấp phép XD,...



04. CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI



Chương VI: gồm 36 Điều (Điều 76-111) quy định về: đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách NOXH, hình thức nguyên tắc thực hiện chính sách NOXH, loại hình dự án NOXH, dành quỹ đất để phát triển NOXH, ưu đãi chủ đầu tư NOXH, quản lý vận hành, bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH, chính sách phát triển nhà lưu trú công nhân, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở,...

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

- 1. Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng NOXH, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**
- 2. Về nhà ở xã hội (việc dành diện tích đất để xây dựng NOXH, lựa chọn chủ đầu tư, ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, loại nhà và tiêu chuẩn diện tích NOXH, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH. Giá NOXH, trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê NOXH, cho vay ưu đãi, nguồn vốn và quản lý, sử dụng nguồn vốn cho vay ưu đãi để thực hiện chính sách NOXH, NOXH thuộc tài sản công,...)**
- 3. Nhà lưu trú công nhân trong KCN**
- 4. Nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân**



05. TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Chương VII: gồm 6 Điều (từ Điều 112-117) quy định về: các nguồn vốn cho phát triển nhà ở (bao gồm cả nguồn vốn của Nhà nước), nguyên tắc huy động và sử dụng vốn, vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng CS xã hội để phát triển nhà ở xã hội, hình thức và điều kiện huy động vốn của từng hình thức

1. CÁC NGUỒN VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

kế thừa Luật Nhà ở 2014 quy định về các nguồn vốn để phát triển nhà ở; vốn để phát triển đối với từng loại nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư, công vụ,...), bổ sung nguồn tài chính công đoàn (Điều 112); quy định cụ thể nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở (Điều 113)

1. Vốn chủ sở hữu của các tổ chức, cá nhân.
2. Nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở (Điều 113)
 - 2.1. Vốn đầu tư công theo pháp luật về đầu tư công
 - 2.2. Vốn do NN huy động (công trái, trái phiếu, ODA, vốn tín dụng đầu tư phát triển của NN, huy động từ quỹ phát triển đất, các quỹ tài chính NN ngoài NS khác)
3. Vốn huy động từ các tổ chức, cá nhân (7 hình thức huy động theo quy định tại Điều 114).
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.

05. TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

2. NGUYÊN TẮC HUY ĐỘNG, SỬ DỤNG VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở (Điều 116)

2.1. Nguyên tắc huy động vốn

1. Huy động đúng hình thức;
2. Có đủ điều kiện để huy động vốn theo quy định của pháp luật về nhà ở;
3. Phù hợp đối với từng loại nhà ở theo quy định của Luật này;
4. Tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;
5. Tuân thủ quy định của pháp luật về đầu thầu và quy định khác của pháp luật có liên quan;
6. Chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu trên cơ sở tỷ lệ vốn góp (phân biệt với việc huy động vốn để phân chia sản phẩm nhà ở, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản)

2.2. Nguyên tắc sử dụng động vốn

1. Bảo đảm công khai, minh bạch; bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có vốn được huy động;
2. 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;
3. Việc bố trí và sử dụng nguồn vốn để phát triển nhà ở phải phù hợp với chương trình, kế hoạch PTNO cấp tỉnh đã được phê duyệt.

3. VAY VỐN ƯU ĐÃI THÔNG QUA NGÂN HÀNG CHÍNH SÁCH XÃ HỘI (Điều 117)

kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014 và được quy định chi tiết tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

05. TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

4. HÌNH THỨC HUY ĐỘNG VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở: quy định cụ thể các hình thức huy động vốn, bổ sung quy định về điều kiện của từng hình thức huy động vốn (Điều 114)

→ **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP** quy định về điều kiện huy động của các hình thức huy động vốn (Điều 43-48):

(1) Hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết: (không áp dụng đối với DAĐT kết cấu hạ tầng khu nhà ở để phân lô bán nền); ĐK: (21) đã có QĐ giao đất, cho thuê đất; hoặc chuyển mục đích SD đất; (2) đã có TB đủ ĐK huy động vốn của SXD nơi có dự án; (3) Nếu thế chấp thì phải đã giải chấp... (Điều 43)

(2) Phát hành trái phiếu, cổ phiếu, chứng chỉ quỹ: (1) đáp ứng ĐK của pháp luật về đầu tư, chứng khoán, doanh nghiệp; (2) đã lựa chọn được chủ đầu tư), (3) nếu đã thế chấp phải giải chấp, tổng vốn được huy động không vượt quá tổng mức đầu tư dự án; (4) sau khi huy động phải báo cáo việc huy động vốn cho SXD nơi có dự án (Điều 44)

(3) Cấp vốn từ nguồn vốn của Nhà nước: Nếu là DA đầu tư công thì theo PL đầu tư công; Nếu DA sử dụng vốn ngân sách hoặc vốn NN ngoài NS thì phải có chủ trương đầu tư và QĐ đầu tư (có DA được phê duyệt) (Điều 45)

(4) Vay vốn từ tổ chức tín dụng (TCTD), tổ chức tài chính (TCTC): Nếu vay vốn TD thì phải có QĐ giao đất, cho thuê đất, có QSD đất hoặc văn bản chấp thuận CTĐT trong trường hợp chấp thuận đồng thời; Nếu vay của TCTC thì phải có BC nghiên cứu khả thi hoặc BC KT-KT DA được phê duyệt và tuân thủ ĐK cho vay của Bên cho vay vốn (Điều 46)

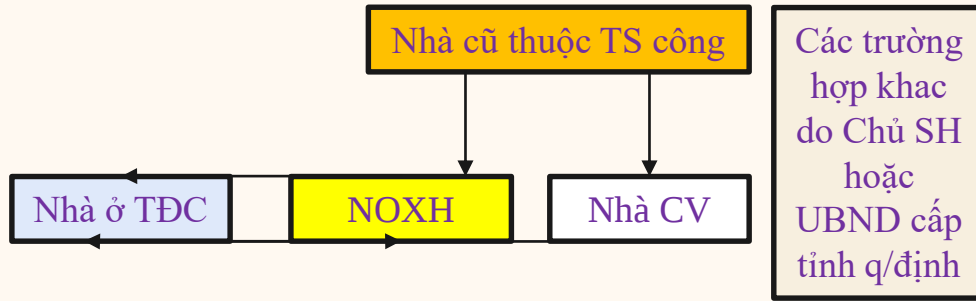
(5) Huy động từ vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài: ngoài điều kiện theo pháp luật đầu tư, nếu nhà đầu tư thành lập pháp nhân mới để đầu tư xây dựng dự án khác tại VN thì đáp ứng ĐK đã xác định được chủ đầu tư, có BC NCKT hoặc BC kinh tế - kỹ thuật được phê duyệt (Điều 47)

(6) Huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác: không áp dụng đối với dự án nhà ở thương mại và phải đảm bảo điều kiện tương ứng theo quy định của pháp luật có liên quan, phù hợp với nguồn vốn hợp pháp khác được huy động (Điều 48)



06. CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở

6.1. Các trường hợp được chuyển đổi công năng



Nghị định số 95/2024/NĐ-CP (Điều 57)

1. NOXH thuộc TS công sang NOCV hoặc từ NOCV sang NOXH thuộc tài sản công
2. Nhà ở TĐC thuộc TS công sang NOCV
3. Nhà ở SV hoặc nhà ở CN sang NOXH
4. Nhà ở SV hoặc nhà ở TĐC không đủ điều kiện chuyển đổi sang NOXH thì CĐT trình Ttg cho phép bán đấu giá

4.2. Nguyên tắc khi chuyển đổi công năng

1. Phải phù hợp với chương trình, kế hoạch PTNO, không gây thất thoát tài sản công;
2. Nhà ở sau khi được chuyển đổi công năng phải sử dụng hiệu quả, đúng mục đích và phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của nhà ở được chuyển đổi;
3. Phải được Bộ Xây dựng hoặc UBND tỉnh chấp thuận.

→ **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP:** yêu cầu đối với việc chuyển đổi công năng (Điều 49)

- Nhà ở chuyển đổi công năng phải đáp ứng nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 124 Luật Nhà ở
- Việc chuyển đổi công năng áp dụng đối với nhà ở đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng; nếu đang đầu tư xây dựng thì thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo pháp luật đầu tư
- Nhà ở chuyển đổi công năng phải có cùng nguồn vốn đtxd với nhà ở sau khi chuyển đổi
- Không làm thay đổi hệ thống HTXH, HTKT của khu vực, tuân thủ nghĩa vụ tài chính, thuế,..

06. CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở

6.2. Trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở

→ **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP**: thẩm quyền, trình tự thủ tục chuyển đổi (Điều 50, 51)

THẨM QUYỀN CHẤP THUẬN CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở

Nhà ở ĐTXD theo dự án

1. Từ nguồn NS TW
2. Do TTg chấp thuận chủ trương đầu tư

BỘ XÂY DỰNG

3. Các nhà ở trong dự án còn lại

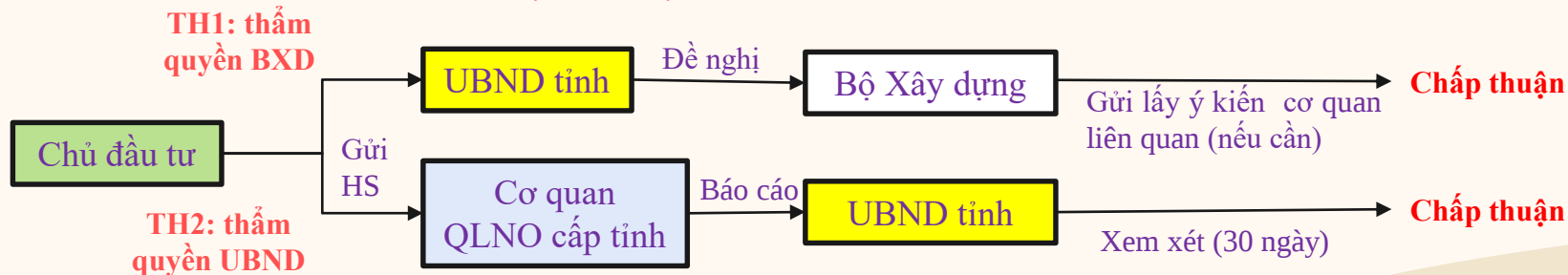
UBND TỈNH

Nhà ở không ĐTXD theo dự án

1. NCV cho cơ quan TW
2. NO thuộc TS công do cơ quan TW đang quản lý

1. NCV do địa phương quản lý
2. NO cũ thuộc TS công do địa phương đang quản lý

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở



07. GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Chương X: gồm 30 Điều (Điều 159-188) quy định về: Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch; trình tự, thủ tục giao dịch, hợp đồng, công chứng, chứng thực hợp đồng; mua bán nhà ở (bao gồm cả trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn, trả chậm, trả dần, mua bán nhà ở đang cho thuê,..); thuê, thuê mua nhà ở; tặng cho nhà ở; thế chấp nhà ở; ủy quyền quản lý nhà ở,..



1. QUY ĐỊNH CHUNG (Điều 159-164)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014, luật hóa một số quy định của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch, điều kiện các bên tham gia giao dịch, trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch, hợp đồng về nhà ở, công chứng, chứng thực hợp đồng về nhà ở (Điều 159-164); **đổi mới hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư thì bổ sung nội dung về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, trách nhiệm đóng, mức đóng kinh phí bảo trì (khoản 2 Điều 163)**

2. MUA BÁN NHÀ Ở (Điều 165 – 168)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về giao dịch mua bán nhà ở, mua bán nhà ở trả chậm, trả dần, mua trước nhà ở,...(Điều 165, 167-169); **bổ quy định về giá mua bán nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại chuyển thực hiện theo pháp luật kinh doanh bất động sản; bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn (Điều 166)**

3. THUÊ NHÀ Ở (Điều 170-173)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014, **bổ một số quy định về cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung để tránh trùng lặp với Bộ Luật Dân sự.**

07. GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

4. THUÊ MUA NHÀ Ở (Điều 174-176)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về thuê mua nhà ở, quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở và các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua

5. TẶNG CHO, ĐỔI, GÓP VỐN, CHO MƯỢN, CHO Ở NHỜ NHÀ Ở (Điều 177-180)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014; bỏ quy định về thừa kế nhà ở cho phù hợp với pháp luật về dân sự.

6. ỦY QUYỀN QUẢN LÝ NHÀ Ở (Điều 186-188)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014; chỉnh lý quy định về ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung, dẫn chiếu quy định về chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự để đảm bảo tính đồng bộ của hệ thống pháp luật.

6.1. Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung

1. Ủy quyền QLNO là việc CSH ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của CSH trong việc quản lý nhà ở trong thời hạn được ủy quyền. Việc ủy quyền 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 HĐ ủy quyền QLNO theo quy định của pháp luật về dân sự.
3. Bên ủy quyền QLNO phải trả chi phí quản lý, trừ t/h có thỏa thuận khác

6.2. Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở

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

07. GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

7. THỂ CHẤP NHÀ Ở (Điều 181-185)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về thể chấp nhà ở, dự án DTXD nhà ở, điều kiện thể chấp; chỉnh lý một số quy định về thể chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai, **việc đồng ý 3 bên chỉ áp dụng đối với nhà ở XH** (khoản 2 Điều 183)

7.1. Thể chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 183)

1. T/h đã thể chấp một phần hoặc toàn bộ DA hoặc nhà ở: phải giải chấp một phần hoặc toàn bộ DA hoặc nhà ở và quyền sử dụng đất này trước khi ký HĐ 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 LNO (NOXH).
2. Việc xác định nhà ở đã được giải chấp trước khi ký HĐ 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.
3. CĐT phải cung cấp VB giải chấp của TCTD khi ký HĐ góp vốn (đối với t/h huy động vốn)

7.2. Điều kiện thể chấp DA ĐTXD nhà ở, thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 184)

1. **T/h thể chấp DA/ 1 phần DA:** 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
2. **T/h thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong DA:** Điều kiện tại mục 1 + xây dựng móng, không thuộc phần DA mà CĐT đã thể chấp
3. **T/h thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai trên thửa đất hợp pháp của mình:** 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.
4. **T/h thể chấp nhà ở hình thành trong tương lai do mua của CĐT:** phải có HĐ mua bán, VB chuyển nhượng HĐ (nếu là nhận chuyển nhượng HĐ), giấy tờ chứng minh đã đóng tiền theo tiến độ trong HĐ, không thuộc t/h tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện

MỘT SỐ VƯỚNG MẮC TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN PL VỀ NHÀ Ở

1. Xác định khu vực được SH nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài tại Việt Nam
2. Xác định việc mua bán nhà ở có thời hạn
3. Xác định sự khác nhau giữa thuê mua nhà ở và mua bán nhà ở trả chậm, trả dần
4. Xác định khu vực, hình thức dự án đầu tư XD nhà ở và chuyển quyền SD đất theo dạng chia lô, bán nền
5. Xác định hình thức đầu tư XD dự án nhà ở TĐC và nhà ở TM
6. Vấn đề quản lý vận hành nhà chung cư
7. Vấn đề thế chấp nhà ở, dự án XD nhà ở và việc thông báo được bán nhà ở hình thành trong tương lai của SXD địa phương



XIN CẢM ƠN

BỘ XÂY DỰNG