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

LUẬT NHÀ Ở SỐ 27/2023/QH15

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

Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở

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

Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

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

Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội

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

Quyết định về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ

Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của BXD

Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở

** Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo*

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

01. QUY ĐỊNH CHUNG

Chương I: 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 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 đẻ khuyến khích phát triển nhà ở
- Nhà nước thúc dẩy 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 hiên 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 hà 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: 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 trưng mua, trưng dụng thì thực hiện theo quy định của pháp luật về trưng mua, trưng 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 tich 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 SDĐ 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, **chỉnh 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)

Bộ Xây dựng

- Nhà CV (vốn NS TW)
- NOXH (Vốn NSTW)
- NOSV (do cơ sở giáo dục trực thuộc BXD quản lý

Bộ QP/ Bộ CA

- Nhà CV (do BQP/BCA mua/ xây dựng)
- NO cho lực lượng VTND (do BQP/BCA mua/ xây dựng)
- NOSV (do cơ sở giáo dục trực thuộc BQP/BCA quản lý
- NO (vốn NS hoặc có nguồn gốc từ vốn NS) đang do BQP quản lý cho thuê

Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP

- Nhà CV (vốn NS TW)
- NOSV (do cơ sở giáo dục trực thuộc cơ quan đó quản lý

UBND cấp tỉnh

- Nhà ở được đầu tư bằng nguồn vốn Nhà nước để PTNO do địa phương quản lý
- Nhà ở được giao quản lý trên địa bàn

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 bào đảm QP, an nình (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.

Người mua nhà ở có thời hạn **(Điều 166)** → Bên bán NO

- **TH1** → Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCN
- **TH2** → Thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản, giải thể hoặc chấm dứt HĐ trong t/h CSH lần đầu là tổ chức bị phá sản, giải thể
- **TH3** → Xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ Luật dân sự trong t/h chủ sở hữu lần đầu là cá nhân chết mà không có người thừa kế hoặc người thừa kế không nhận

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

Trực tiếp đầu tư

Thời điểm hoàn thành xây dựng NO theo quy định của PL về xây dựng

Mua bán, thuê mua NO

- **Giữa CĐT và người mua**: theo quy định của PL về kinh doanh BĐS
- **T/h mua bán, thuê mua khác**: Thời điểm thanh toán đủ tiền và nhận bàn giao (trừ t/h có thỏa thuận khác)

Góp vốn, tặng cho, đổi NO

Thời điểm bàn giao NO (trừ t/h có thỏa thuận khác

Thừa kế NO

Theo quy định của pháp luật về dân sự

03. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA, CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

Chương III: gồm 7 Điều (từ Điều 23 – Điều 29) quy định về: Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia (căn cứ, nội dung, kỳ Chiến lược và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược); Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở (căn cứ xây dựng, kỳ chương trình, kế hoạch, nội dung chương trình, kế hoạch, xây dựng, phê duyệt, điều chỉnh chương trình, kế hoạch).

1. Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia: Kế thừa các quy định của Luật Nhà ở 2014 (Điều 23 – 25)

2. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh: có sửa đổi, bổ sung một số nội dung

CĂN CỨ XÂY DỰNG CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PT NHÀ Ở CẤP TỈNH (Điều 26)

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

CC1: Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

CC2: Quy hoạch sử dụng đất, QH xây dựng, QH đô thị

CC3: 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

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

CC1: Chương trình phát triển nhà ở cấp tỉnh

CC2: Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương

CC3: 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.

03. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NHÀ Ở QUỐC GIA, CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

KỲ CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PTNO CẤP TỈNH:

- Kế thừa Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, kỳ chương trình PT nhà ở cấp tỉnh là 10 năm, theo kỳ của Chiến lược PT nhà ở quốc gia. Kỳ kế hoạch PT nhà ở cấp tỉnh là 05 năm (một kỳ Chương trình có 2 kỳ Kế hoạch)
- Bỏ kế hoạch PTNO hàng năm (Điều 26)

ĐIỀU CHỈNH CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PTNO CẤP TỈNH

Bổ sung các căn cứ để điều chỉnh chương trình, kế hoạch PTNO cấp tỉnh (Điều 28), cụ thể:

CHƯƠNG TRÌNH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

- **LD1:** Do điều chỉnh QH tỉnh;
- **LD2:** Do phê duyệt QH tỉnh trong giai đoạn mới;
- **LD3:** Do thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh hoặc
- **LD4:** Do điều chỉnh chuyển tiếp

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

- **LD1:** Do điều chỉnh chương trình PTNO;
- **LD2:** Do nội dung liên quan đến nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh;
- **LD3:** Do điều chỉnh kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

03. CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PTNO CẤP TỈNH (Điều 27)

Đưa một số nội dung của Kế hoạch lên chương trình PTNO như: diện tích đất để phát triển nhà ở, khu vực dự kiến phát triển nhà ở phân theo đơn vị hành chính cấp huyện, bỏ đánh giá chỉ tiêu về quỹ đất để phát triển nhà ở thương mại,.. (Điều 27); bổ sung n/d đánh giá nhu cầu nhà ở cho CN trong KCN (điểm b khoản 2 Điều 95); nhu cầu nhà ở cho LLVT nhân dân vào Kế hoạch PTNO (Điều 102, điểm b khoản 1 Điều 198)

→ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: quy định chi tiết các nội dung của CT, KH phát triển nhà ở như sau:

(1) Về Chương trình phát triển nhà ở: quy định chi tiết khoản 1 Điều 27 LNO; có sửa đổi, bổ sung các nội dung:

- Kế thừa các chỉ tiêu quy định tại NĐ 99/2015/NĐ-CP về diện tích nhà ở bình quân, diện tích sàn, diện tích tối thiểu, chất lượng nhà ở, nhu cầu vốn, quỹ đất,…Bổ sung n/dung dự kiến DT đất để phát triển nhà ở cho đối tượng thuộc LLVT nhân dân, đất để thực hiện DA cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (điểm đ khoản 1 Điều 9)
- Bổ sung quy định cụ thể về khu vực dự kiến PTNO: khu vực dự kiến PTNO theo dự án trên địa bàn hành chính cấp huyện trên cơ sở khu vực được định hướng phát triển khu dân cư hoặc đơn vị ở trong đồ án quy hoạch chung đô thị và khu vực được định hướng tổ chức không gian khu dân cư trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt (điểm i khoản 1 Điều 9)
- **Ban hành Đề cương Chương trình PTNO để UBND phê duyệt cho thống nhất (Mẫu số 01 Phụ lục II).**
- Bổ sung quy định trách nhiệm của UBND tỉnh trong việc đề xuất nhu cầu vốn NSNN để phát triển nhà ở theo chương trình PTNO đưa vào kế hoạch đầu tư công trung hạn (điểm h khoản 1 Điều 9)

03. CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

(2) Kế hoạch phát triển nhà ở:

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: quy định chi tiết khoản 2 Điều 27 LNO về nội dung của Kế hoạch PTNO, trong đó sửa đổi, bổ sung các nội dung:

- Bỏ vị trí, khu vực dự kiến PTNO do đã quy định trong Chương trình phát triển nhà ở, chỉ quy định các chỉ tiêu về diện tích sàn xây dựng, số lượng nhà ở của các loại hình nhà ở hoàn thành trong kỳ KH (điểm c khoản 2 Điều 9); chỉ tiêu diện tích sàn xây dựng nhà ở bình quân đầu người (điểm đ khoản 2 Điều 9) và chỉ tiêu về chất lượng nhà ở tại đô thị và nông thôn (quy định tại khoản 2 Điều 28 LNO).
- **Bổ sung dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, tiến độ thực hiện dự án** trên cơ sở đánh giá hiện trạng nhà ở, khả năng cân đối cung – cầu, tốc độ đô thị hóa, khả năng đáp ứng của hạ tầng tại khu vực thực hiện dự án, tại thời điểm xây dựng KH (điểm d khoản 2 Điều 9)
- **Ban hành Đề cương Kế hoạch PTNO để UBND cấp tỉnh phê duyệt cho thống nhất (Mẫu số 02 Phụ lục II).**

** Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*

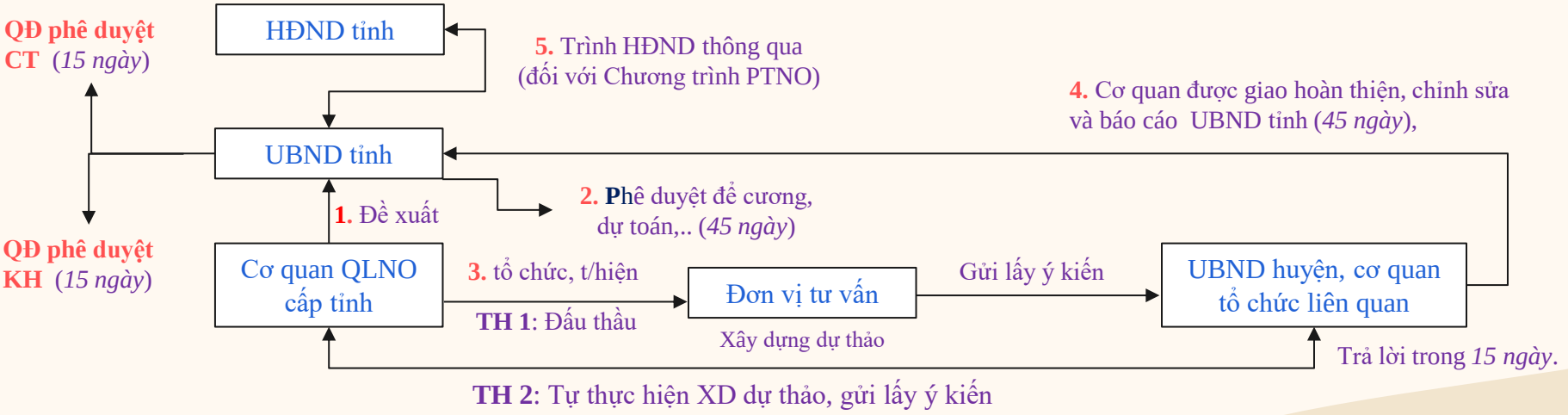
Nghị định số 98/2024/NĐ-CP: phải lập riêng KH cho từng dự án (Điều 7), trong đó các nội dung liên quan đến dự án được thông báo, lấy ý kiến của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân liên quan trước khi phê duyệt KH để đảm bảo tính khả thi, cụ thể:

- Đánh giá hiện trạng, tình hình sử dụng của NCC
- Xác định phạm vi, quy mô của dự án
- Thời gian phá dỡ, di dời, nội dung bồi thường, hỗ trợ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời
- Dự kiến nguồn vốn, thời gian thực hiện, thời gian hoàn thành của dự án

03. CHƯƠNG TRÌNH, KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CẤP TỈNH

2.4. Xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch PTNO cấp tỉnh: Quy định về việc xây dựng, phê duyệt, công khai CT, KH PT nhà ở cấp tỉnh; bỏ yêu cầu lấy ý kiến của Bộ Xây dựng đối với chương trình phát triển nhà ở của 5 thành phố trực thuộc trung ương.

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: quy định chi tiết về trình tự, thủ tục XD, phê duyệt, điều chỉnh CT, KH, bổ sung thời hạn thực hiện các thủ tục, thời điểm xây dựng, phê duyệt CT (trước 30/6), phê duyệt KH (trước 31/12) để phù hợp với thời điểm phê duyệt kế hoạch đầu tư công, cụ thể:



04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Chương IV: 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)

1. 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:

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

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

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…

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

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

Theo Điều 34 của LNO thì có 3 GĐ, 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 GĐ 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 ĐA 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, đấu thầu, chấp thuận đồng thời)- Điều 14

3. Quyết định/chấp thuận chủ trương dầu 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 đát (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

Đánh giá sự phù hợp của n/dung DA với CT, KH PT nhà ở cấp tỉnh

Chủ trương đầu tư	Đánh giá sự phù hợp	Chương trình, kế hoạch PTNO
Địa điểm thực hiện dự án	⟷	Các khu vực dự kiến PTNO (điểm i khoản 1 Điều 9)
Diện tích sàn xây dựng của DA với các DA cùng khu vực, cùng giai đoạn	⟷	Dự kiến diện tích sàn xây dựng hoàn thành (điểm g khoản 1, điểm c khoản 2 Điều 9)
Diện tích đất (trừ đất XD NOTM)	⟷	Diện tích đất nêu trong CT, KH (điểm đ khoản 1 Điều 9)

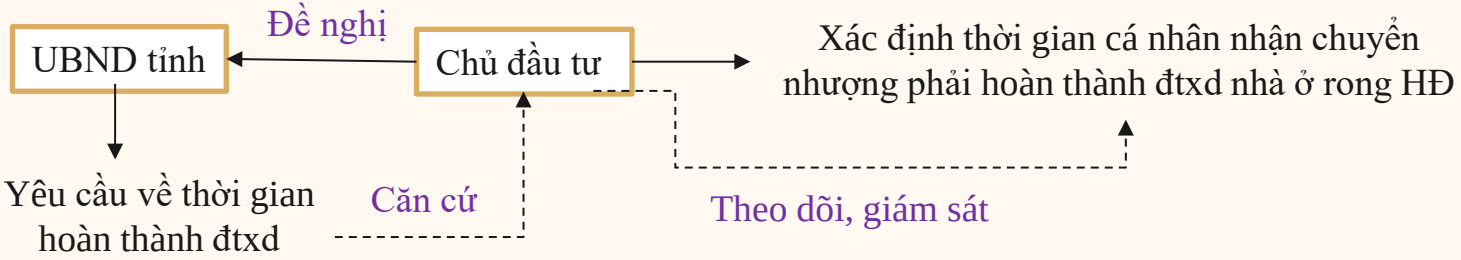
Thẩm quyền đánh giá sự phù hợp: Cơ quan được giao chủ trì thẩm định chấp thuận CTĐT lấy ý kiến thẩm định của BXD (nếu là dự án do TTCP chấp thuận CTĐT); lấy ý kiến thâm định của Sở Xây dựng (nếu là dự án do UBND cấp tỉnh chấp thuận CTĐT) vê sựj phù hợp của n/dung DA với n/dung CT, KH PT nhà ở cấp tỉnh.

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Chương IV (từ Điều 13- 25) của Nghị định số 95/2024/NĐ-C quy định cụ thể 3 giai đoạn như sau:

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

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



III. 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. ***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)

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

2. Dự án XD 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)

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

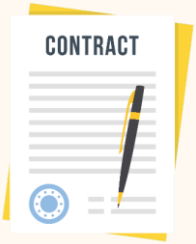
5. Việc nghiệm thu NO và hệ thống HTKT, HTXH được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

3. Nhà ở để 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),…

04. 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 tri nhà ỏ TM thông qua đặt hang hoặc mua nhà ở TM hoặc bố trì bố trí nhà ở xã hội hoặc thanh toán tiền để tự lo chỗ ở; nếu co 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 taij chỗ trong DA NOTM hoặc bó tí 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.

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

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

1. Tuân thủ các yêu cầu quy định về quỹ đất để phát triển nhà ở tại Điều 32 và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Được xác định trong quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo nguyên tắc quy định tại Điều 49

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.

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.

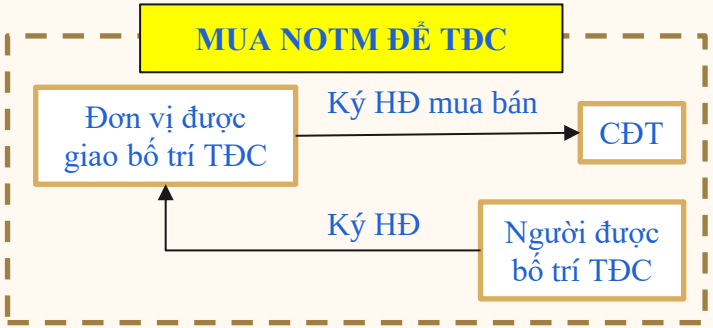
3. Đối với DA TĐC không sử dụng vốn đầu tư công:

- **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

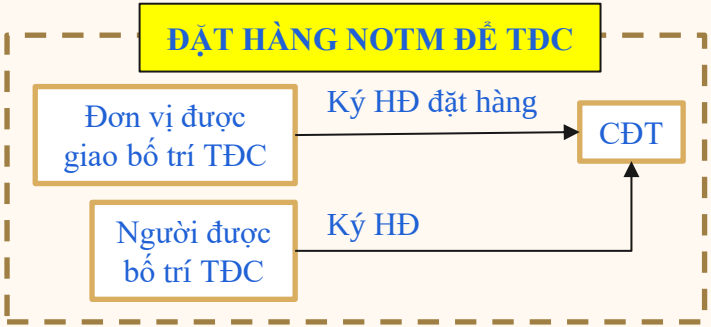
04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

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

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

***4. Nhà ở công vụ*:** Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về đất để XD nhà ở CV , hình thức PT nhà ở CV, chủ đầu tư, việc mua, thuê nhà ở TM làm nhà ở công vụ, giá thuê nhà ở CV (Điều 40-47), sửa đổi, bổ sung một số quy định:

4.1. Đối tượng thuê nhà ở công vụ (Điều 45)

	Cơ quan trung ương	Cơ quan ở địa phương	Bổ sung đối tượng
LUẬT NHÀ Ở 2014	Thứ trưởng trở lên	Giám đốc Sở trở lên	- Hạ sĩ quan, công nhân công an, CN, CCVC Quốc phòng, cơ yếu,…. - Trường hợp do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ Xây dựng
LUẬT NHÀ Ở 2023	Phó Thủ trưởng CQCP và tương đương trở lên	Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên	

4.2. Việc QĐ chủ trương đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án ĐT XD nhà ở công vụ và DA mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ: thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở (Điều 42, 43)

→ **Nghị định 95/2024/NĐ-CP** quy định chi tiết về hồ sơ, trình tự thủ tục QĐ chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư DA nhà ở công vụ và DA mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ (Điều 26, 27, 28 và 29)

4.3. Tiêu chuẩn diện tích, định mức 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)

→ **Quyết định số 11/2024/QĐ-TTg**: bổ sung tiêu chuẩn NOCV của các đối tượng được mở rộng thuê NOCV, bổ sung tiêu chuẩn NOCV của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

4.4. Tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ

Quyết định số 11/2024/QĐ-TTg ngày 24/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ quy định các nội dung về đối tượng áp dụng, nguyên tắc bố trí cho thuê và trang bị nội thất nhà ở công vụ, nguyên tắc thiết kế, xây dựng, bảo hành, bảo trì, quản lý vận hành, tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất về nhà ở công vụ của các cơ quan TW, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và việc tổ chức thực hiện Quyết định này.

1. Quy định chung: bổ sung một số nội dung sau đây:

- Nhà CV của Đảng thì thực hiện theo quy định của Đảng;

- Đối với cán bộ giữ nhiều chức danh khác nhau thì áp dụng tiêu chuẩn DT, trang bị nội thất cho chức danh cao nhất;

- Đối với đối tượng quy định tại điểm g khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở (do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Bộ Xây dựng) thì việc bố trí cho thuê, tiêu chuẩn diện tích, định mức trang thiết bị gắn kèm NƠCV thực hiện theo quy định riêng: BXD sẽ có đề xuất cho từng trương hợp cụ thể;

- Đối với đối tượng là nhà khoa học làm chủ trì đề tài cấp QG dặc biệt quan trọng; nhân tài có đóng góp quan trọng cho quốc gia thì có tiêu chuẩn DT, trang bị nội thất tương đương chức danh Thứ trưởng và CT UBND cấp tỉnh;

- Đối với các trang bị nội thất nhà ở công vụ đã được trang bị sử dụng nhưng chưa hết khấu hao hoặc đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng được thì vẫn tiếp tục bố trí sử dụng các trang thiết bị nội thất này; bổ sung quy định về việc lập kế hoạch mua sắm trang thiết bị nội thất thay thế.

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

2. Tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ

Đối với NOCV của cán bộ của trung ương (trừ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an)

Bổ sung tiêu chuẩn DT, trang thiết bị nội thất NOCV cho một số chức danh mới như: Thường trực Ban bí thư, UV Ban BT có tiêu chuẩn DT như UVBCT (sau các chức danh LĐ chủ chốt của Đảng và Nhà nước); Chánh án TANDTC, VT Viện KSNDTC, Chủ tịch UB TW MTTQVN có tiêu chuẩn DT NOCV tương đương PTT CP, Phó CT nước, Phó CT QH; bổ sung chức danh Phó Thủ trưởng CQ thuộc CP; giữ nguyên các tiêu chuẩn DT đất XD nhà ở như QD 03 trước đây

Đối với các chức danh thuộc diện quản lý của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an

Đưa quy định từ Nghị định số 76/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 và Nghị định số 18/2013/NĐ-CP ngày 21/02/2013 của Chính phủ) vào QĐ 11 của TTCP, giữ nguyên quy định về tiêu chuẩn DT, trang thiết bị từ các NĐ này. Quy định chức danh từ cấp Bộ trưởng đến cấp thấp nhất là công nhân CA và công nhân chức QP (khoảng 7 loại TC DT áp dụng cho 7 đối tượng từ cao đến thấp). Tiêu chuẩn DT cơ bản giữ nguyên

Đối với NOCV của địa phương

Bổ sung thêm tiêu chuẩn DT và trang thiết bị nội thất NOCV của chức vụ Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên (trước đây chỉ áp dung cho chức vụ Giám đốc Sở trở lên). Đối với các chức danh khác vẫn giữ như QĐ 03.

Quy định chuyển tiếp: Đối với các trường hợp đã bố trí cho thuê nhà ở công vụ theo tiêu chuẩn, định mức cũ (Quyết định số 03/2022/QĐ-TTg và quy định áp dụng của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) thì tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng thuê nhà ở đã ký đến hết hạn HĐ thì ký HĐ mới theo QD 1112

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

5. Nhà ở riêng lẻ 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,…

04. 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

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

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

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,…

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Chương V: gồm 18 Điều (Điều 58-75) quy định về: thời hạn sử dụng nhà CC; các trường hợp phải phá dỡ; kiểm định, đánh giá chất lượng NCC; các hình thức cải tạo, xây dựng lại NCC; quy hoạch, kế hoạch, lựa chọn chủ đầu tư; hồ sơ, trình tự thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại NCC; cơ chế ưu đãi, bồi thường, tái định cư; di dời, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư và bố trí chỗ ở tạm thời,…

1. KẾ HOẠCH CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ: bổ sung việc xây dựng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cu riêng (Điều 65)

Kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có thể được lập chung trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh hoặc được lập riêng làm cơ sở thực hiện các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

→ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP

- Trường hợp lập chung trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh thì kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải có các nội dung theo quy định của pháp luật nhà ở (Điều 66 Luật Nhà ở, điểm e khoản 2 Điều 9 của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Trường hợp lập riêng kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư riêng thì phải lập cho từng dự án, trong đó các nội dung liên quan đến dự án được thông báo, lấy ý kiến của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và các tổ chức, cá nhân liên quan trước khi phê duyệt KH để đảm bảo tính khả thi (Điều 7, 8 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

2. CHẤP THUẬN CHỦ TRƯƠNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Bổ sung quy định việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo Luật Nhà ở, không thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ theo quy định của Luật Đầu tư (hồ sơ theo pháp luật nhà ở, trình tự, thủ tục thực hiện theo pháp luật đầu tư - khoản 3 Điều 11 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP);

→ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (từ Điều 9 – Điều 14) quy định cụ thể hồ sơ, trình tự thủ tục chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh.

1. Đối với dự án thực hiện bằng nguồn vốn đầu tư công

(nhà chung cư thuộc tài sản công / nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa)

→ Quyết định, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công (Điều 9)

→ Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 15) bao gồm:
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành hoặc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực làm chủ đầu tư.
Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quyết định chủ đầu tư đối với dự án nhà chung cư cho lực lượng vũ trang nhân dân để cho thuê

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

2.1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh

2. Đối với dự án không thực hiện bằng nguồn vốn đầu tư công

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án

Hồ sơ đề nghị
Khoản 1 Điều 10 của NĐ 98/2024/NĐ-CP

Trình tự, thủ tục thực hiện (35 ngày)
- Khoản 1 Điều 11 của NĐ số 98/2024/NĐ-CP;
- Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh là đầu mối chủ trì tiếp nhận hồ sơ;
- Lấy ý kiến thẩm định 09 cơ quan liên quan hoặc nhiều hơn theo yêu cầu của UBND cấp tỉnh.

Chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi tổ chức đấu thầu

Hồ sơ đề nghị
- Khoản 2 Điều 10 của NĐ 98/2024/NĐ-CP

Trình tự, thủ tục thực hiện (32 ngày)
- Khoản 2 Điều 11 NĐ số 98/2024/NĐ-CP;
- Cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh là đầu mối chủ trì lập hồ sơ đề nghị;
- Lấy ý kiến thẩm định 09 cơ quan liên quan hoặc nhiều hơn theo yêu cầu của UBND cấp tỉnh.

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

2.2. Thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án

Nội dung thẩm định:
(khoản 1 Điều 13 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP)

Chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi tổ chức đầu thầu

Nội dung thẩm định:
(khoản 2 Điều 13 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP), trong đó không đánh giá các nội dung liên quan đến nhà đầu tư, phương án bồi thường hoặc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Nội dung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo mẫu tại phụ lục kèm theo Nghị định số 98/2024/NĐ-CP;
- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phải được đăng tải.

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

2.3. Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh

Các trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (khoản 3 Điều 14 Nghị định 98/2024/NĐ-CP)

- Điều chỉnh một phần mục tiêu dự án
- Thay đổi tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên hoặc thay đổi từ 20% tổng số lượng nhà ở hoặc phần diện tích khác không phải là nhà ở;
- Kéo dài tiến độ thực hiện dự án (tổng thời gian quá 18 tháng);
- Điều chỉnh phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có)

Trường hợp dự án không thuộc diện phải điều chỉnh chủ trương đầu tư thì thực hiện việc điều chỉnh dự án thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng.

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

2.4. Trình tự, thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh

Nghị định số 98/2024/NĐ-CP

Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư: khoản 4 Điều 14

Trình tự, thủ tục điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: khoản 5 Điều 14 (thực hiện tương tự như đối với việc chấp thuận chủ trương đầu tư)

- Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án trong chủ trương đầu tư không quá 24 tháng, trừ một số trường hợp:

(1) Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai;

(2) Điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải lỗi của CĐT;

(3) Điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc do cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính mà không phải lỗi của CĐT;

(4) Điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch tại nơi có dự án;

(5) Điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư do chậm hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải do lỗi của CĐT.

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

3. LỰA CHỌN CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NCC (Điều 68)

1. Việc quyết định CĐT đối với nhà chung cư thuộc TS công quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 62 (sử dụng vốn NS địa phương hoặc NO thuộc TS công do TW quản lý) thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về xây dựng.

2. Đối với nhà chung cư không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì việc lựa chọn CĐT thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 67 của Luật này (tổ chức Hội nghị NCC, nộp HS và thực hiện chấp thuận chủ trương dồng thời chấp thuận NĐT,...)

3. Trường hợp không lựa chọn được NĐT thì sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn NĐT

Nghị định số 98/2024/NĐ-CP: Các hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Điều 15, 16, 17 và Điều 18)

Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại NCC bằng nguồn vốn đầu tư công

Thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 11 Điều 60 LNO (không áp dụng cho trường hợp còn DT nhà thuộc TS công, trừ DT nhà sử dụng chung như hành lang, cầu thang).

Thỏa thuận thông qua Hội nghị nhà chung cư

Tổ chức đấu thầu lựa chọn CĐT

01 nhà đầu tư quan tâm thì thực hiện chấp thuận nhà đầu tư

Từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên thì tổ chức đấu thầu

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

4. DI DỜI, CƯỠNG CHẾ DI DỜI CÁC CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ, BỐ TRÍ CHỖ Ở TẠM THỜI (Điều 72)

K6. Chính phủ quy định việc di dời, cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

→ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP: các trường hợp di dời CSH, người sử dụng NCC (Điều 23)

Các trường hợp di dời khẩn cấp nhà chung cư

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

(2) 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.

Các trường hợp di dời theo phương án bồi thường, tái định cư

(1) Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng nguy hiểm tổng thể (Cấp D)

(2) 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 về PCCC, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác, sử dụng (Cấp C)

(3) Nhà chung cư bị hư hỏng (cấp A, B) nhưng nằm trong khu chung cư thuộc diện phá dỡ theo quy hoạch đã được phê duyệt

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

4.1. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC DI DỜI, CƯỠNG CHẾ DI DỜI

Trình tự thủ tục di dời khẩn cấp nhà chung cư (khoản 1 Điều 24 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP)
- UBND cấp tỉnh ban hành QĐ di dời;
- UBND cấp huyện chủ trì tổ chức thực hiện di dời

↓

Trình tự, thủ tục cưỡng chế di dời nhà chung cư (khoản 1 Điều 25 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP)

Trình tự thủ tục di dời theo phương án bồi thường, tái định cư (khoản 2 Điều 24 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP)
- UBND cấp tỉnh ban hành QĐ di dời;
- UBND cấp huyện chủ trì tổ chức thực hiện di dời

↓

Trình tự, thủ tục cưỡng chế di dời (khoản 2 Điều 25 Nghị định số 98/2024/NĐ-CP)

Lưu ý: đối với căn hộ thuộc tài sản công thuộc diện phải di dời thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thực hiện thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của pháp luật nhà ở (quyết định thu hồi ban hành cùng với quyết định di dời – Điều 78 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP)

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

4.2. CHỖ Ở TẠM THỜI (khoản 3, 4 Điều 72)

K3. Chỉ áp dụng đối với trường hợp các chủ sở hữu nhà chung cư có nhu cầu tái định cư bằng nhà ở.

K4. Phải bảo đảm yêu cầu, điều kiện về hạ tầng phục vụ sinh hoạt cho các chủ sở hữu. T/h thuê nhà ở thuộc TS công hoặc NCC bị hư hỏng do thiên tai, địch họa thì UBND tỉnh bố trí chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người thuê tự lo chỗ ở trong thời gian thực hiện dự án. T/h NCC nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sụp đổ thì UBND tỉnh bố trí chỗ ở tạm thời cho đến khi lựa chọn được CĐT. T/h phải phá dỡ còn lại thì CĐT bố trí chỗ ở tạm thời trong thời gian thực hiện dự án.

→ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP

HÌNH THỨC BỐ TRÍ (Điều 26)

1. Quỹ nhà tái định cư có sẵn hoặc đầu tư xây dựng quỹ nhà tái định cư;
2. Quỹ nhà ở thuộc tài sản công;
3. Mua nhà ở thương mại;
4. Thanh toán tiền để tự lo chỗ ở

Trường hợp bố trí chỗ ở tạm thời tại mục 1, 3 mà chủ sở hữu có nhu cầu thì được mua nhà ở này thay cho việc tái định cư;

TRÁCH NHIỆM BỐ TRÍ (Điều 27)

1. Di dời khẩn cấp do thiên tai: UBND tỉnh bố trí nguồn chi thường xuyên để bố trí chỗ ở tạm thời
2. Di dời khẩn cấp do cháy nổ hoặc di dời đối với nhà nguy hiểm (cấp D): UBND tỉnh bố trí nguồn chi thường xuyên để bố trí chỗ ở tạm thời cho đến khi lựa chọn được CĐT dự án;
3. Di dời theo PA BT, TĐC: chủ đầu tư bố trí chỗ ở tạm thời, kinh phí bố trí chỗ ở tạm thời được tính vào tổng mức đầu tư của dự án

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

5. BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ (Điều 70, 71)

1. Lập phương án bồi thường TĐC sau khi có QH chi tiết

2. Trách nhiệm lập phương án bồi thường TĐC của UBND tỉnh, của CĐT đối với từng trường hợp cụ thể, nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường TĐC

→ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP

Bồi thường, TĐC nhà ở, công trình xây dựng **không** thuộc tài sản công (Điều 28 – 32)	Bồi thường, TĐC nhà ở, công trình xây dựng thuộc tài sản công (Điều 33 – 35)
- Bồi thường, tái định cư đối với căn hộ chung cư (tại chỗ; tại địa điểm khác; bằng tiền; mua, thuê mua nhà ở xã hội); - Bồi thường đối với diện tích khác không phải căn hộ chung cư trong nhà chung cư (diện tích kinh doanh dịch vụ); - Bồi thường đối với nhà ở, CTXD không phải NCC nhưng thuộc phạm vi dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; - Hỗ trợ đối với chủ sở hữu, người sử dụng và CĐT dự án	- Bồi thường đối với **căn hộ** chung cư; - Bồi thường đối với diện tích **nhà, đất khác thuộc tài sản công** không phải căn hộ chung cư; - Bố trí sử dụng căn hộ chung cư thuộc tài sản công sau khi xây dựng lại

3. Bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan, tuân thủ PA bồi thường TĐC,… Diên tích căn hộ TĐC không được thấp hơn diện tích theo quy chuẩn, chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ TĐC và bố trí chỗ ở tạm thời xác định trong tổng mức ĐT

4. Việc bố trí nhà ở TĐC được thực hiện thông qua hợp đồng, hình thức bồi thường được ghi rõ trong phương án bồi thường

5. Đối với phần diện tích khác không phải NCC nhưng thuộc khu CC phải cải tạo, xây dựng lại thì bồi thường, hỗ trợ, TĐC, bố trí chỗ ở tạm thời theo quy định của Chính phủ

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

1

ĐỐI VỚI CĂN HỘ CHUNG CƯ KHÔNG THUỘC TÀI SẢN CÔNG
(Điều 28 Nghị định 98/2024/NĐ-CP)

Đối với căn hộ tầng 1: hệ số bồi thường diện tích căn hộ từ 1 – 2 lần

Trường hợp chủ sở hữu căn hộ tại tầng 1 có một phần diện tích căn hộ để kinh doanh và dự án có bố trí một phần diện tích để kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy hoạch được duyệt, nếu chủ sở hữu có nhu cầu thì được **mua hoặc thuê** phần diện tích sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ theo thiết kế được duyệt để kinh doanh; giá bán phần diện tích này được tính theo suất đầu tư xây dựng phân bổ trên 1 m2 sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ (bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu vực có sàn thương mại) theo quy định của pháp luật xây dựng cộng với lợi nhuận định mức bằng 10% tổng kinh phí đầu tư phần diện tích kinh doanh thương mại tại thời điểm phê duyệt dự án đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở; giá thuê diện tích kinh doanh, dịch vụ này do các bên thỏa thuận;

Đối với căn hộ tầng 2 trở lên: hệ số bồi thường từ 1 – 1,5 lần

Lưu ý: trường hợp có chênh lệch giữa diện tích căn hộ được bồi thường và diện tích căn hộ tái định cư thì các bên có trách nhiệm thanh toán tiền chênh lệch

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

2

ĐỐI VỚI NHÀ Ở, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC KHÔNG THUỘC TÀI SẢN CÔNG VÀ THUỘC DỰ ÁN CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ
(Điều 30 Nghị định 98/2024/NĐ-CP)

Nhà ở riêng lẻ

- *Đối với diện tích đất*: hệ số k = 1 lần x giá đất cụ thể theo pháp luật đất đai tại thời điểm lập phương án bồi thường, tái định cư;
- *Đối với diện tích nhà*: diện tích sử dụng nhà ở hiện có (m2) (x) giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành còn hiệu lực thi hành tại thời điểm lập phương án bồi thường, tái định cư (x) tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở hiện có

Trụ sở, nhà làm việc, công trình xây dựng khác

- Trường hợp quy hoạch tiếp tục xây dựng các công trình này thì được bồi thường *diện tích đất* k = 1 lần đối với thời hạn thuê đất còn lại, *diện tích nhà* thì được bồi thường như đối với nhà ở riêng lẻ;
- Trường hợp quy hoạch không xây dựng lại các công trình này hoặc chủ sở hữu không có nhu cầu tái định cư tại chỗ thì được bồi thường bằng tiền.

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

3

HỖ TRỢ
(Điều 31 Nghị định 98/2024/NĐ-CP)

Hỗ trợ từ ngân sách chi thường xuyên của địa phương

(1) Hỗ trợ mua, thuê mua phần diện tích chênh lệch: người có công với cách mạng theo pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; người khuyết tật; hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ

(2) Hỗ trợ chủ đầu tư một phần hoặc toàn bộ kinh phí di dời, cưỡng chế di dời theo quy định của Luật Nhà ở

(3) Hỗ trợ chủ đầu tư một phần hoặc toàn bộ kinh phí để chủ đầu tư xây dựng công trình HTKT, HTXH theo quy định của Luật Nhà ở

Hỗ trợ thêm của chủ đầu tư đối với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư để đẩy nhanh công tác GPMB

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

4

ĐỐI VỚI CĂN HỘ CHUNG CƯ THUỘC TÀI SẢN CÔNG
(Điều 33 Nghị định 98/2024/NĐ-CP)

Dự án có hỗn hợp các căn hộ thuộc tài sản công và căn hộ thuộc sở hữu tư nhân

- Hệ số k như đối với căn hộ không thuộc tài sản công
- Trường hợp có chênh lệch diện tích thì các bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau;
- Trường hợp Nhà nước không nhận căn hộ TĐC thì được nhận bồi thường bằng tiền theo giá bán căn hộ TĐC do chủ đầu tư đề xuất.

Dự án toàn bộ là căn hộ thuộc tài sản công

- Căn cứ QHCT dự án, nguồn vốn ngân sách để quyết định hệ số k diện tích thiết kế căn hộ tái định cư;
- Trường hợp không xây dựng lại nhà chung cư mà xây dựng công trình khác theo quy hoạch thì người sử dụng nhà chung cư được bố trí thuê nhà ở tại địa điểm khác

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

5

ĐỐI VỚI DIỆN TÍCH NHÀ, ĐẤT KHÁC THUỘC TÀI SẢN CÔNG
(Điều 34 Nghị định 98/2024/NĐ-CP)

Đối với diện tích nhà, đất sử dụng chung trong nhà chung cư

- *Đối với diện tích nhà*: bồi thường bằng tiền cho Nhà nước = diện tích sử dụng nhà (m^2) x giá nhà ở xây dựng mới x tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở.
(Tỷ lệ chất lượng còn lại được xác định khi bán nhà ở cũ thuộc tài sản công)
- *Đối với diện tích đất* do Nhà nước đang quản lý thì được miễn tiền bồi thường về đất

Đối với diện tích đất sử dụng chung thuộc phạm vi dự án, không phải trong nhà chung cư

- Diện tích đất trong khuôn viên nhà chung cư, khu chung cư (gồm cả đất xây dựng công trình HTKT, GT HTXH, công trình khác) không thuộc diện cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định của Luật Đất đai (khoản 1 Điều 217) ➔ giao cho CĐT thực hiện dự án;

- Diện tích đất nêu trên nhưng thuộc diện cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định của Luật Đất đai (khoản 1 Điều 217) ➔ giải quyết theo pháp luật đất đai (tách thành dự án độc lập/không tách thành dự án độc lập)

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

6

BỐ TRÍ SỬ DỤNG CĂN HỘ CHUNG CƯ THUỘC TÀI SẢN CÔNG SAU KHI XÂY DỰNG LẠI
(Điều 35 Nghị định 98/2024/NĐ-CP)

Bố trí thuê lại căn hộ sau khi xây dựng lại

- *Bố trí thuê*: tại địa điểm cũ hoặc tại địa điểm khác, trừ trường hợp không có nhu cầu ➔ nếu không có nhu cầu thì địa phương có thể dùng căn hộ này để bố trí tái định cư cho các đối tượng khác; trường hợp địa phương không có nhu cầu nhận nhà tái định cư thì chủ đầu tư bồi thường bằng tiền.

- *Giá thuê*: giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công; trường hợp bán cho đối tượng đang thuê nhà thì theo giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công; trường hợp không bán cho đối tượng đang thuê nhà thì thực hiện bán, cho thuê theo chính sách bồi thường, TĐC của địa phương

Hỗ trợ từ ngân sách địa phương

- *Đối tượng*: người có công với cách mạng theo pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng; người khuyết tật; hộ gia đình nghèo, cận nghèo;

- *Mục đích hỗ trợ*: nộp tiền thuê nhà hoặc hỗ trợ tiền mua nhà

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

6. QUY GOM NHÀ CHUNG CƯ ĐỂ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI (khoản 3 Điều 64)

K3. Căn cứ danh mục, địa điểm có nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ để xây dựng lại, UBND tỉnh quyết định giải pháp quy hoạch xây dựng lại cả khu chung cư hoặc **giải pháp quy gom** để thực hiện xây dựng lại một số nhà chung cư trên cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện hoặc cấp huyện lân cận nhằm bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội, môi trường, gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị.

→ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (Điều 36 -38)

Việc quy gom NCC chỉ được thực hiện khi các nhà chung cư độc lập trong cùng một khu vực thuộc diện phải phá dỡ nhưng theo QH được duyệt, có một số NCC không được xây dựng lại hoặc có thể xây dựng lại nhưng không bảo đảm hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án và chỉ có 01 hoặc 02 địa điểm khu đất có NCC trong diện quy gom có thể xây dựng lại được NCC mới để bố trí đủ căn hộ TĐC cho các chủ sở hữu, người sử dụng NCC.

CÁC TRƯỜNG HỢP QUY GOM NCC

1. **Trên cùng địa bàn cấp phường**
2. **Trên địa bàn cấp phường lân cận trong cùng cấp huyện**
3. **Trên địa bàn cấp huyện lân cận**
4. **Di dời, bồi thường, tái định cư cho người dân để thu hồi đất thực hiện bán đấu giá khu đất**

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

7. CƠ CHẾ ƯU ĐÃI ĐỐI VỚI CĐT (Điều 63)

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 63 của Luật Nhà ở 2023 **trong phạm vi dự án theo QHCT được duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án**

Lưu ý: *trường hợp điều chỉnh QHCT sau khi đã lựa chọn CĐT làm tăng hệ số sử dụng đất thì phải nộp nghĩa vụ tài chính bổ sung.*

- Đất xây dựng chung cư hiện hữu
- Đất xây dựng nhà ở riêng lẻ hiện hữu (nếu có)
- Đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, công trình công cộng
- Đất xây dựng có công trình HTKT, GT, HTXH và công trình khác (gồm cả diện tích đất có tài sản công)

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.

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

1

ƯU ĐÃI KINH DOANH CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
(Điều 40 Nghị định 98/2024/NĐ-CP)

Căn hộ dôi dư sau khi bố trí tái định cư được kinh doanh theo giá thương mại và không phải nộp tiền sử dụng đất khi bán

- Căn hộ được xây dựng thêm để kinh doanh theo quy hoạch sở hữu, người được duyệt;
- Căn hộ thuộc diện phải bố trí tái định cư nhưng chủ sở hữu nhận bồi thường bằng tiền theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt;
- Căn hộ thuộc diện phải bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt nhưng chủ sở hữu không mua phần diện tích chênh lệch hoặc trường hợp chủ sở hữu đã được bố trí tái định cư sang địa điểm khác

Diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại và các công trình xây dựng khác (nếu có)

Được kinh doanh dịch vụ, thương mại theo quy hoạch/chấp thuận chủ trương đầu tư được phê duyệt; trường hợp chuyển nhượng, góp vốn gắn với quyền sử dụng đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật đất đai.

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

2

ƯU ĐÃI ĐỐI VỚI DỰ ÁN QUY GOM NCC ĐỂ XÂY DỰNG LẠI
(Điều 39 NĐ 98/2024/NĐ-CP)

- Dự án quy gom được hưởng lợi nhuận định mức từ 10 – 15% TMĐT dự án;

- Trường hợp không đảm bảo lợi nhuận định mức từ 10 – 15% TMĐT dự án thì UBND tỉnh quyết định việc giao thêm quỹ đất tại vị trí nhà chung quy gom cho chủ đầu tư dự án để bảo đảm lợi nhuận 10 – 15%.

- Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án quy gom .

- Sau khi quyết toán dự án mà lợi nhuận vượt quá lợi nhuận định mức thì chủ đầu tư phải nộp lại ngân sách nhà nước phần lợi nhuận vượt quá này; trường hợp khoản lợi nhuận phát sinh cao hơn quy định tại khoản này do điều chỉnh chủ trương đầu tư thì chủ đầu tư chỉ thực hiện nộp thuế theo quy định đối với phần lợi nhuận vượt quá này

05. VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

8. ĐÓNG GÓP KINH PHÍ ĐỂ XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ (khoản 6 Điều 72)

Chính phủ quy định việc đóng góp kinh phí của các chủ sở hữu để đầu tư xây dựng lại nhà chung cư.

→ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (Điều 42-44)

CÓ ĐÓNG GÓP KINH PHÍ

- *Nguyên tắc đóng góp:* theo tỷ lệ diện tích sử dụng căn hộ mới/diện tích khác x giá nhà ở xây dựng mới theo TMĐT dự án do các bên thỏa thuận tại thời điểm lập phương án bồi thường, tái định cư;

- *Thời điểm đóng góp:* theo tiến độ dự án (các lần đóng góp áp dụng theo quy định về bán nhà hình thành trong tương lai) hoặc nộp 01 lần sau khi bàn giao căn hộ

KHÔNG ĐÓNG GÓP KINH PHÍ

- Bồi thường quyền sử dụng đất theo tỷ lệ phần quyền sử dụng đất = (tỷ lệ diện tích căn hộ/diện tích khác chia cho tổng diện tích sàn của các căn hộ/diện tích khác) x giá đất cụ thể tại thời điểm lập phương án bồi thường, TĐC.

Đối với nhà chung cư quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 59 của Luật Nhà ở (chưa thuộc diện phá dỡ nhưng nằm trong khu) thì được bồi thường quyền sử dụng đất + bồi thường nhà ở

06. 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

07. 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.

07. 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 đấu 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

07. TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

4. HÌNH THỨC HUY ĐỘNG VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở: quy định củ 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 DA ĐT 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 kh vượt quá tổng mức đầu tư dự án; (4) sau khi huy động phải báo cáo việc huy động vốn cho SXD nới 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 cộng; 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 vồn TD thì phải có QD 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)

08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

Chương VIII: gồm 24 Điều (Điều 118-141) quy định **về**: các nội dung về: quản lý, sử dụng nhà ở; lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở; quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công; bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở; phá dỡ nhà ở; chuyển đổi công năng nhà ở,…

1. HỒ SƠ NHÀ Ở (Điều 119, 120)

1. Nhà ở tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006

Giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở/ bản kê khai thông tin về NO

2. Nhà ở tạo lập sau ngày 01 tháng 7 năm 2006

2.1. Tại đô thị

Giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; 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 (nếu có);

2.2. Tại nông thôn

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);

3. Nhà ở theo DA

Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng

Lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở

1. Chủ sở hữu (người sử dụng nếu chưa xác định được CSH) lưu trữ hồ sơ; đối với NCC thì thực hiện theo Quy chế QLSD NCC
Cơ quan QLNO cấp huyện lưu trữ HS nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn; Cơ quan QLNO cấp tỉnh lưu trữ HS nhà ở của tổ chức và dự án ĐTXD nhà ở

2. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở cùng cấp để thiết lập HS nhà ở. UBND tỉnh quy định việc phối hợp cung cấp thông tin để bảo đảm thống nhất

08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

2. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRONG DỰ ÁN (Điều 121)

1. Sau khi hoàn thành ĐTXD thì CĐT quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở riêng lẻ, quản lý, bảo trì hệ thống HTKT, HTXH trong DA theo nội dung DA đã được phê duyệt; t/h CĐT không thực hiện quản lý thì UBND tỉnh quản lý hoặc giao UBND huyện quản lý. Đối với DA phân lô, bán nền thì phải xây dựng theo đúng quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

2. CĐT có thể phân chia và đặt tên cho từng khu vực nhà ở riêng lẻ riêng biệt trong DA. Việc đặt tên dự án và các khu vực trong dự án thực hiện theo quy định tại Điều 33 (bằng tiếng Việt hoặc tiếng Việt trước, tiếng nước ngoài sau)

3. Sau bàn giao và đưa vào sử dụng thì được thành lập Ban tự quản khu nhà ở để thực hiện quản lý và quyết định các nội dung theo quy định (số lượng, thành phần, đóng góp kinh phí,..). CĐT có thể hỗ trợ kinh phí để Ban tự quản thực hiện các công việc 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,….

4. Việc tổ chức bầu Ban tự quản khu nhà ở lần đầu do CĐT 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 CĐT thực hiện; t/h không thống nhất bầu được Ban tự quản khu nhà ở thì CĐT quản lý

3. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở CÓ GIÁ TRỊ NGHỆ THUẬT, KIẾN TRÚC, VHLS (Điều 122)

1. Việc quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này, pháp luật về KT, di sản VH và các pháp luật khác có liên quan

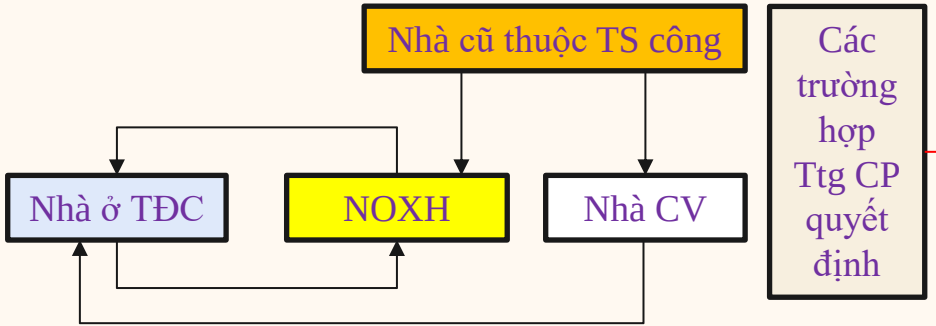
2. Kinh phí QL, bảo tồn, bảo trì, cải tạo do NSNN cấp

3. T/h phải giãn mật độ dân cư để bảo đảm giá trị NT, KT, VH, LS thì UBND tỉnh bố trí quỹ đất, lập dự án di dời, bố trí chỗ ở mới, hỗ trợ kinh phí…

08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

4. CHUYỂN ĐỔI CÔNG NĂNG NHÀ Ở (Điều 124)

4.1. 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,..

08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

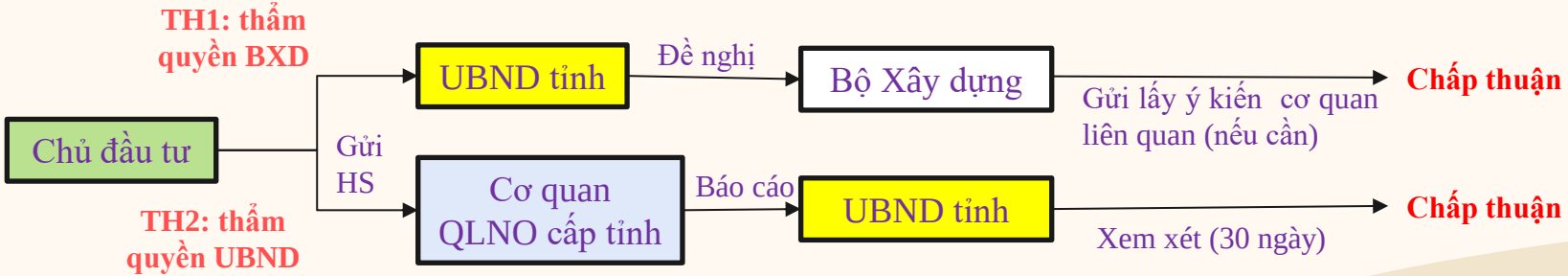
4.3. Trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở

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	Nhà ở không ĐTXD theo dự án
BỘ XÂY DỰNG	1. Từ nguồn NS TW 2. Do TTg chấp thuận chủ trương đầu tư	1. NCV cho cơ quan TW 2. NO thuộc TS công do cơ quan TW đang quản lý
UBND TỈNH	3. Các nhà ở trong dự án còn lại	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



08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

5. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở THUỘC TÀI SẢN CÔNG (Điều 125-127)

Kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014 về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc SH nhà nước trước đây; về đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua nhà ở, việc cưỡng chế, thu hồi nhà ở thuộc tài sản công

5.1. Việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công (Điều 125)

1. Phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí; đúng đối tượng, đủ điều kiện. Tiền bán, cho thuê mua nhà ở phải được bố trí trong dự toán chi ngân sách dùng để đầu tư xây dựng NOXH thuộc tài sản công.

2. NOCV chỉ được sử dụng để cho thuê; NOXH, 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. T/h cần đầu tư xây dựng NOXH, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đại diện CSH nhà ở thuộc TSC có thể lập đề án bán NOXH, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân đang cho thuê, gửi Bộ Xây dựng thẩm định, báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định.

3. Việc cho thuê, bán nhà ở thuộc TSC quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 (được đtxd bằng vốn NSNN/ có nguồn gốc từ vốn NSNN) chỉ được thực hiện khi không có tranh chấp, khiếu kiện về quyền sử dụng nhà ở và phải thuộc trường hợp được cho thuê hoặc được bán theo quy định của pháp luật về nhà ở; nếu NN 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 NOCV 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.

5. Đại diện CSH giao đơn vị đang QLVH thực hiện QLVH, đối với NCC thì phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định; t/h không có đơn vị QLVH hoặc đơn vị QLVH không đủ điều kiện thì đấu thầu lựa chọn đơn vị QLVH

08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

5.2. Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công (Điều 126)

Kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014, giao CP 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; 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; việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở TS công.

→ **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP** (Điều 73, Điều 74): Kế thừa Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung một số quy định như sau:

(1) Hệ số K: Bỏ quy định **hê số k** khi bán nhà ở riêng lẻ có khả năng sinh lợi tại vị trí mặt đường, phố (vì bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo pháp luật về đất đai đã có yếu tố về vị trí)

(2) Bỏ quy định giải quyết đối với nhà ở XD trên đất trống trong khuôn viên nhà ở cũ thuộc tài sản công, giải quyết đất liền kề với nhà ở cũ, chuyển nội dung này thực hiện theo pháp luật về đất đai, trừ trương hợp chuyển tiếp

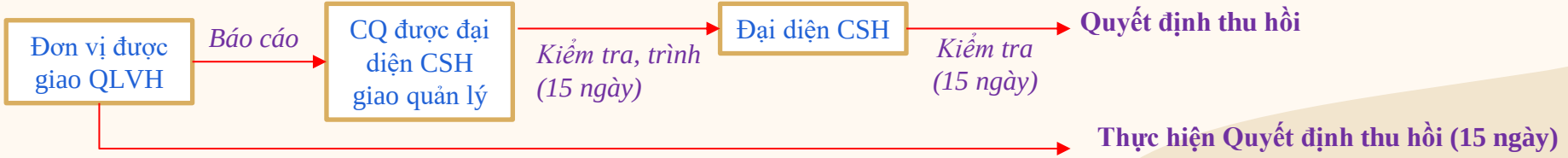
(3) Chính sách miễn, giảm tiền mua nhà: bổ sung quy định miễn, giảm tiền nhà ở cũ cho người có công với cách mạng trong trường hợp được bố trí nhà ở từ ngày 05/7/1994 đến trước ngày 19/01/2007, bỏ quy định miễn, giảm tiền đất đối với người khuyết tật, người cao tuổi, người đặc biệt khó khăn tại đô thị cho thống nhất với Luật Đất đai 2024.

08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

5.3. Các trường hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công (Điều 127)

1. 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;
2. Hết thời hạn thuê theo hợp đồng mà bên thuê không còn nhu cầu thuê tiếp hoặc hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở;
3. Bên thuê, bên thuê mua trả lại nhà ở đang thuê, thuê mua;
4. Bên thuê không còn đủ điều kiện được thuê nhà ở theo quy định của Luật này;
5. 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;
6. Bên thuê, thuê mua nhà ở không trả đủ tiền thuê nhà ở theo hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;
7. 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;
8. 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, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua;
9. Bên thuê nhà ở công vụ được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại địa phương khác;
10. Chiếm dụng nhà ở trái pháp luật.

→ **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP** (Điều 78):Trình tự, thủ tục thu hồi nhà ở thuộc tài sản công



08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

6. BẢO HIỂM, BẢO HÀNH, BẢO TRÌ, CẢI TẠO NHÀ Ở

Kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014 (từ Điều 128-135).

6.1. Bảo hiểm nhà ở (Điều 128)

1. NN khuyến khích CSH 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.

6.2. Bảo hành nhà ở (Điều 129)

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.

2. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành XD và nghiệm thu ĐVSD (chung cư: tối thiểu 60 tháng, NO riêng lẻ: tối thiểu 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.

08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

7. PHÁ DỠ NHÀ Ở (Điều 136- 141)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014; bổ sung t/h phá dỡ NCC, yêu cầu phải lập phương án phá dỡ trước khi thực hiện phá dỡ

7.1. Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ (Điều 136)

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 chung cư thuộc trường hợp phá dỡ theo quy định
3. Nhà ở thuộc trường hợp 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 phê duyệt;
5. T/h phá dỡ nhà ở khác theo quy định của pháp luật về xây dựng ngoài trường hợp nêu trên.

7.2. Trách nhiệm phá dỡ (Điều 137)

1. Chủ sở hữu nhà ở hoặc người đang quản lý, sử dụng nhà ở có trách nhiệm phá dỡ nhà ở; trường hợp phải giải tỏa nhà ở để xây dựng lại nhà ở mới hoặc công trình khác thì chủ đầu tư 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 về cải tạo, xây dựng lại NCC
4. UBND xã có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc việc phá dỡ nhà ở trên địa bàn.

08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

7.3. Cưỡng chế phá dỡ nhà ở (Điều 139)

Thẩm quyền ban hành quyết định phá dỡ

Chủ tịch UBND huyện

- Nhà ở thuộc trường hợp phải giải tỏa để thu hồi đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp bị hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ/ xây dựng trong KV cấm xây dựng hoặc trên đất không phải đất ở/ t/h khác theo pháp luật về xây dựng,…

Chủ tịch UBND tỉnh

- Nhà ở chung cư thuộc diện phải phá dỡ quy định tại các điểm a, b, d và đ khoản 1 Điều 136

Kinh phí phá dỡ

- 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;
- 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 ban hành quyết định cưỡng chế áp dụng biện pháp cưỡng chế tài sản để bảo đảm kinh phí cho việc phá dỡ nhà ở.

09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Chương IX: gồm 17 Điều (từ Điều 142 đến Điều 158) quy định về: phần SH chung, phần SH riêng trong nhà chung cư; chỗ để xe của NCC, Hội nghị nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, giá dịch vụ quản lý vận hành; quản lý, sử dụng, bàn giao kinh phí bảo trì nhà chung cư, bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật của nhà chung cư

1. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NCC (Điều 142-144)

kế thừa Luật Nhà ở 2014 quy định về phần SH riêng, SH chung trong nhà chung cư, xác định diện tích sử dụng căn hộ, chỗ để xe trong nhà chung cư; làm rõ diện tích logia và phần sở hữu chung đối với thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia thuộc mặt đứng của nhà chung cư; Luật hóa quy định bàn giao bản vẽ mặt bằng khu để xe để đảm bảo công khai, minh bạch (Điều 143, 144)

1.1. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung (Điều 142)

Phần sở hữu riêng

1. Phần diện tích trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó
2. Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của CSH nhà chung cư
3. 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 CSH nhà chung cư, trừ các trang thiết bị thuộc sở hữu chung.

Phần sở hữu chung

1. Phần diện tích còn lại ngoài phần sở hữu riêng
2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư
3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với NCC
4. Các công trình công cộng trong khu vực NCC nhưng không để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước

** Các phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu chung, sở hữu riêng phải được ghi rõ trong Hợp đồng*

09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

1.2. Chỗ để xe của nhà chung cư (Điều 144)

1. Đối với chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các CSH, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung

2. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các CSH 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 CĐT và không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ 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.

3. CĐT 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 CSH, 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.

1.3. Phân hạng nhà chung cư: giao Chính phủ quy định về phân hạng nhà chung cư (Điều 143)

→ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP (Điều 82, 83) quy định về phân hạng nhà chung cư, cụ thể:

(1) Việc phân hạng nhà chung cư: được thực hiện đối với từng tòa nhà chung cư theo đề nghị của chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư **(theo nhu cầu);** chuyển việc công nhận hạng nhà chung cư từ SXD sang cho các tổ chức xã hội – nghề nghiệp có chức năng, chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản thực hiện.

(2) Tiêu chí phân hạng nhà chung cư: điều chỉnh các hạng A, B, C của Thông tư 31/2016/TT-BXD thành các hạng 1, 2, 3; chỉnh lý các tiêu chí phân hạng bắt buộc phải có (vị trí, tiện tích, chỗ để xe, sảnh, hành lang, thang máy, cấp điện, căn hộ,…) và bổ sung thêm các tiêu chí do tổ chức xã hội – nghề nghiệp quy định như: tiêu chí dịch vụ QLVH, môi trường, an ninh, an toàn, phòng chống cháy nổ, công trình xanh, số hóa và nhà ở thông minh,…

09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

2. HỘI NGHỊ NHÀ CHUNG CƯ, BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ

Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về Hội nghị nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư; bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp lợi dụng quyền hạn, vượt quá quyền và trách nhiệm của Ban quản trị; Luật hóa trách nhiệm của UBND cấp xã tham gia quản lý sử dụng NCC khi Ban quản trị cũ chấm dứt hoạt động mà chưa có Ban quản trị mới.

2.1. Hội nghị nhà chung cư (Điều 145)

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 và được tổ chức khi có đủ điều kiện theo quy định

→ **Thông tư số 05/2024/TT-BXD** ban hành Quy chế QL,SD nhà chung cư đã quy định cụ thể việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư (lần đầu, bất thường, thường niên)

2. Hội nghị nhà chung cư quyết định các vấn đề sau đây:

a) Đề cử, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên BQT; 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 BQT; quyết định mức thù lao của thành viên BQTvà 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; việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì đối với NCC hỗn hợp phân chia riêng biệt các khu chức năng;

d) Quyết định lựa chọn đơn vị QLVH

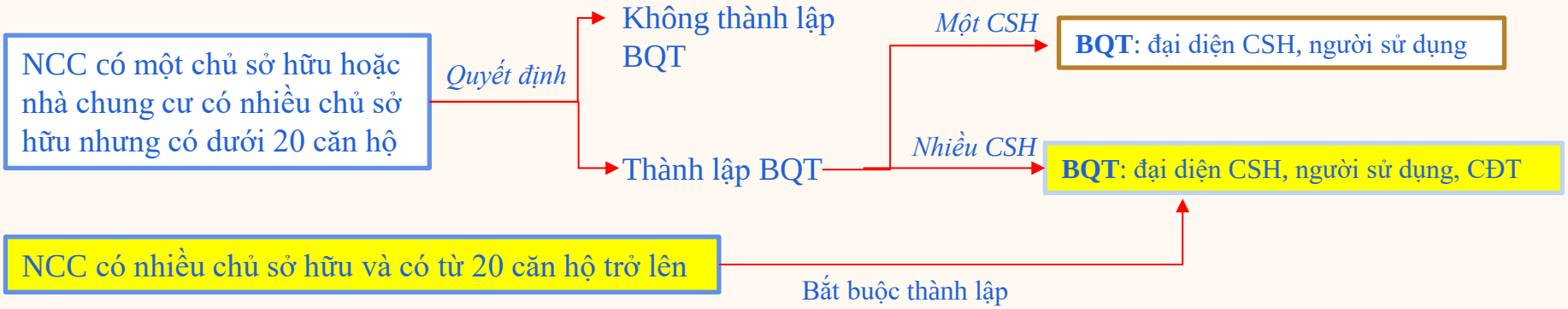
đ) Thông qua kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;

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.

09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

2.2. Ban quản trị nhà chung cư (Điều 146 - 148)



1. BQT nhà chung cư có một chủ sở hữu hoạt động theo mô hình tự quản. Trường hợp nhà ở thuộc TS công thì đại diện CSH hoặc cơ quan quản lý nhà ở thành lập BQT hoặc giao đơn vị QLVH thực hiện quản lý.

2. Đối với NCC có nhiều CSH thì BQTcó con dấu, tài khoản để hoạt động và thực hiện các quyền, trách nhiệm quy định tại Điều 147 và Điều 148 LNO. Việc triệu tập họp BQT, điều kiện họp, cách thức biểu quyết và các nội dung khác có liên quan được thực hiện theo quy chế hoạt động của BQT được Hội nghị NCC thông qua.

→ **Thông tư số 05/2024/TT-BXD** ban hành Quy chế QL,SD nhà chung cư đã quy định cụ thể quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị, việc lựa chọn và ký HĐ dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bảo trì nhà chung cư (kế hoạch bảo trì, ký kết hợp đồng bảo trì, giám sát hoạt động bảo trì),….

09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

3. ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ (Điều 149-151)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014, Nghị định 99/2015/NĐ-CP về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, giá dịch vụ quản lý vận hành; bổ sung trách nhiệm ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà CC của UBND cấp tỉnh để áp dụng trên địa bàn (Điều 151)

3.1. Điều kiện của đơn vị QLVH (Điều 150)

1. Là đơn vị sự nghiệp công lập hoặc DN, HTX, liên hiệp HTX có chức năng quản lý vận hành NCC;

2. Phải có các phòng, ban (kỹ thuật, chăm sóc khách hàng, bảo vệ an ninh, PCCC, vệ sinh, môi trường và bộ phận khác có liên quan)

3. Người quản lý, nhân viên trực tiếp tham gia QLVH phải có trình độ chuyên môn (về xây dựng, kỹ thuật điện, nước, PCCC, vận hành trang thiết bị gắn với NCC) và GCN hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ QLVH nhà chung cư.

4. Có văn bản thông báo đơn vị đủ điều kiện QLVH nhà chung cư.

→ **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP (từ Điều 84 – Diều 86)** quy định cụ thể về điều kiện và hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư và việc đăng tải đơn vụ đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trên Công thông tin điện tử của BXD, SXD

3.2. Giá dịch vụ QLVH nhà chung cư (Điều 151)

1. Giá DV không bao gồm kinh phí mua BH 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 BQT và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng NCC. Giá DV QLVH được tính trên mỗi m^2 diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong NCC

2. T/h chưa tổ chức Hội nghị NCC: Giá DV QLVH theo thỏa thuận trong HĐ; T/h đã tổ chức Hội nghị NCC: Giá DV QLVH do đơn vị QLVH và Hội nghị NCC thỏa thuận, thống nhất, quyết định

3. UBND tỉnh ban hành khung giá DV QLVH để (1) thu kinh phí QLVH NCC thuộc TS công; (2) Làm cơ sở tham khảo khi có tranh chấp

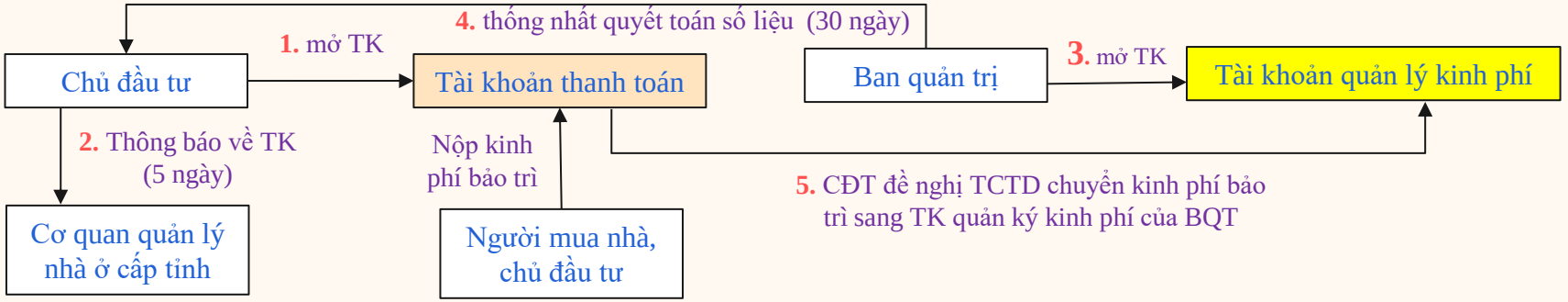
09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

4. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KINH PHÍ BẢO TRÌ (Điều 152 -155)

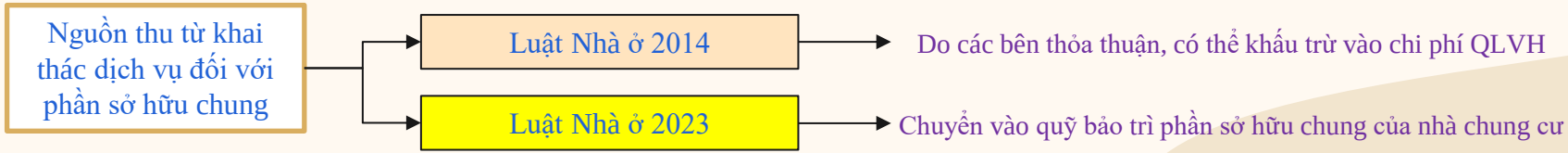
Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về việc nộp kinh phí bảo trì 2% giá trị căn hộ, phần diện tích giữ lại (2% này không tính vào giá bán, thuê mua); chỉnh lý, bổ sung một số quy định như sau:

4.1. Quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung cư nhà chung cư (Điều 153)

Bổ sung quy định về việc sử dụng nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ để bảo trì NCC, chỉnh lý quy định về tài khoản kinh phí bảo trì của chủ đầu tư và bổ sung quy định cụ thể về bàn giao kinh phí bảo trì từ tài khoản thanh toán của chủ đầu tư sang tài khoản quản lý kinh phí do Ban quản trị nhà chung cư lập, cụ thể:



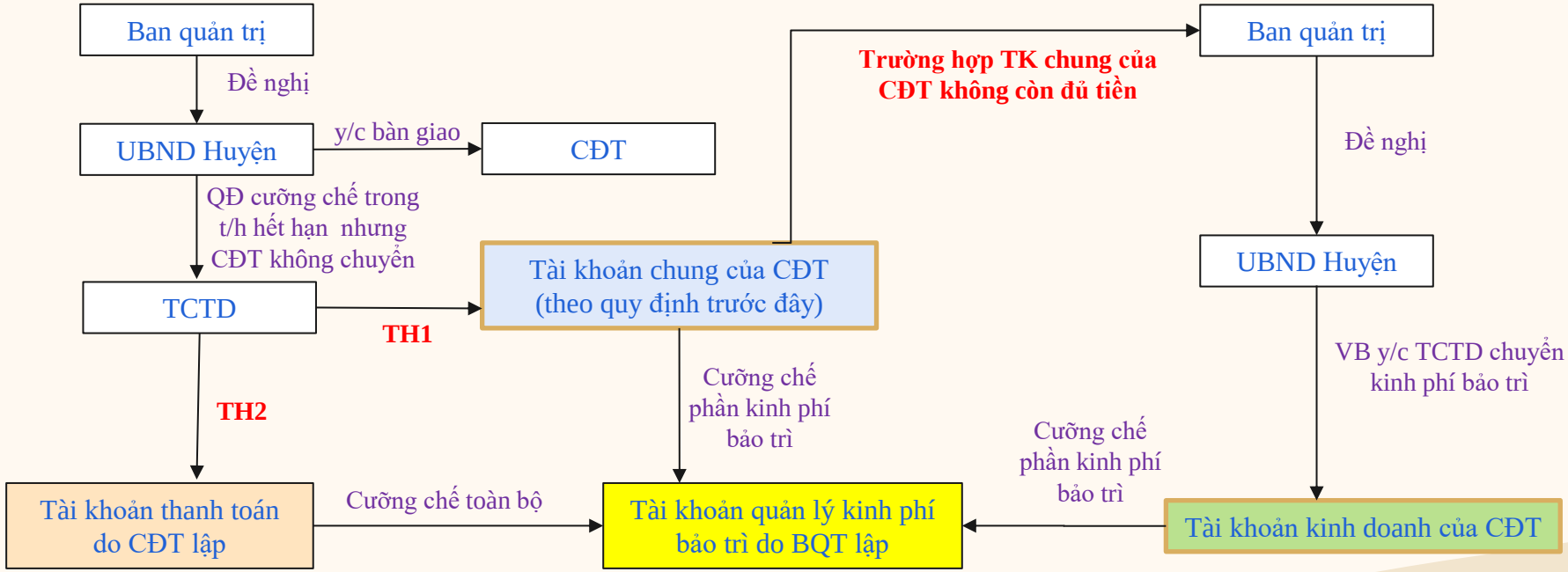
*** Nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung (Khoản 4 Điều 153)**



09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

4.2. Cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì: bổ sung quy định về cưỡng chế bàn giao, quy định cụ thể thời gian, trách nhiệm thực hiện cưỡng chế của **UBND cấp huyện** nơi có nhà chung cư.

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP (Điều 87-91) quy định các trường hợp cưỡng chế để thu hồi kinh phí bảo trì (cưỡng chế từ tài khoản kinh phí bảo trì do CĐT lập, từ TK kinh doanh của CĐT, kê biên, bán đấu giá tài sản)



*** Trường hợp đã cưỡng chế nhưng chưa đủ:** thực hiện kê biên bán đấu giá tài sản để thu hồi kinh phí bảo trì theo quy định

09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

5. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU VỰC NHÀ CHUNG CƯ (Điều 156-158)

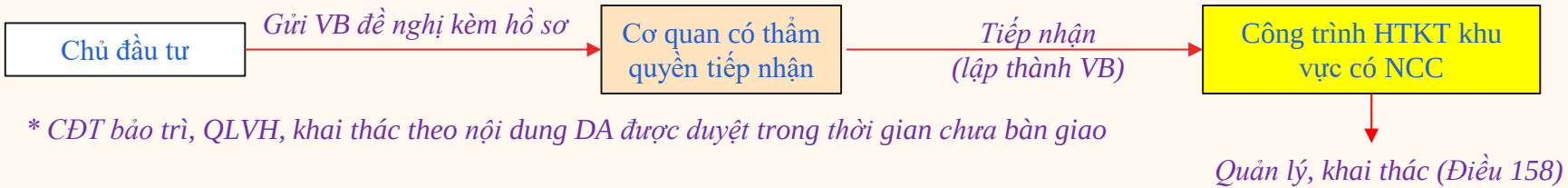
Đây là nội dung mới quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, quản lý và khai thác sử dụng công trình hạ tầng, kỹ thuật khu vực có nhà chung cư để bảo đảm vận hành và hoạt động bình thường.

5.1. Công trình HTKT khu vực có NCC phải bàn giao và thời điểm bàn giao (Điều 156)

1. Được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc nội dung dự án đã được phê duyệt

2. Thời điểm bàn giao: Sau khi nghiệm thu theo quy định của pháp luật xây dựng và căn cứ tiến độ hoặc phân kỳ Dự án được phê duyệt

5.2. Thủ tục bàn giao công trình HTKT khu vực có NCC (Điều 157)



** CĐT bảo trì, QLVH, khai thác theo nội dung DA được duyệt trong thời gian chưa bàn giao*

5.3. Quản lý, khai thác sau khi bàn giao (Điều 158)

1. T/h phải bàn giao: 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. NN bố trí ngân sách NN để QLVH, bảo trì, khai thác trong t/h này.

2. T/h không phải bàn giao: CĐT quản lý, khai thác, bảo trì theo mục tiêu, công năng của công trình theo quy định của pháp luật và thỏa thuận với CSH, người sử dụng NCC, bảo đảm công trình được vận hành và hoạt động bình thường.

10. 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); đối với hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ chung cư thì bổ sung tnội 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 BAN 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); bỏ 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. THUE NHÀ Ở (Điều 170-173)

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

10. 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.

10. GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

7. THẾ CHẤP NHÀ Ở (Điều 181-185)

Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về thế 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, thế 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. Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 183)

1. T/h đã thế 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 thế chấp DA ĐTXD nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 184)

1. **T/h thế 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 thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai trong DA:** Điều kiện tại mục 1 + xây dựng cong móng, không thuộc phần DA mà CĐT đã thế chấp

3. **T/h thế 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 thế 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

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

Chương XI: gồm 3 Điều (Điều 189-193) quy định về: các nội dung quản lý nhà nước về nhà ở, cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, trách nhiệm của Bộ Xây dựng, thanh tra nhà ở, đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở

(1) Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở: kế thừa Luật Nhà ở 2014; bỏ nội dung về công nhận cơ sở đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư,…

→ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định trách nhiệm của UBND tỉnh trong việc xác định các trường hợp dự án mà chủ đầu tư không được phân lô, bán nền (điểm e khoản 1Điều 93), xác định thời gian cá nhân mua lô, nền phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng nhà ở (điểm m khoản 1 Điều 93),..

(2) Về trách nhiệm của Bộ Xây dựng: cơ bản kế thừa Luật Nhà ở 2014

(3) Về thanh tra nhà ở: kế thừa một phần Luật Nhà ở 2014; chỉnh lý dẫn chiều theo quy định của pháp luật về thanh tra để bảo đảm sự đồng bộ trong hệ thống pháp luật về thanh tra

(4) Về đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở: kế thừa Luật Nhà ở 2014

2. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở: gồm 2 Điều (Điều 194,195) kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014 về giải quyết tranh chấp về nhà ở, xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở.

→ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: đã có quy định cụ thể về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng nhà ở thuộc tài sản công (Điều 81)

TRÁCH NHIỆM CỦA UBND CẤP TỈNH

1. Thực hiện quản lý Nhà nước về nhà ở tại địa phương (khoản 4 Điều 190)

2. Nghiên cứu, xây dựng, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình HĐND ban hành văn bản quy định một số nội dung đã được Luật Nhà ở giao: K4 Điều 5, K3c Điều 57, K1 Điều 77, K3 Điều 83, K2g Điều 85, K3, K5 Điều 87, Điều 99, K2 Điều 120, K7b Điều 151

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP (Điều 93)

1. Thực hiện chức năng QLNN về nhà ở trên địa bàn

2. Bố trí kinh phí từ NS chi thường xuyên để xây dựng, điều chỉnh CT, KH PTNO, xây dựng và triển khai CT, KH PTNO

3. Công bố công khai trên Cổng TTĐT các nội dung theo quy định

4. Ban hành quy định về quản lý, sử dụng nhà biệt thự, NCC; tiếp nhận và QL NO tự quản; hướng dẫn bán, cho thuê, cho thuê mua NO thuộc TS công, nhà ở TĐC thuộc giao quản lý; thu hồi NO thuộc TS công, …

5. Quy định tiêu chí, xác định DM nhà ở có giá trị nghệ thuật, KT, VH, LS,…; quyết định thành lập Hội đồng,…

6. Xác định các t/h DA mà CĐT phải xây dựng NO để bán, cho thuê, cho thuê mua hoặc được phân lô bán nền theo thẩm quyền

7. Thực hiện chuyển đổi công năng nhà ở theo quy định

8. Ban hành, sửa đổi, bổ sung các VBQPPL cho phù hợp với LNO và NĐ này; tổ chức tập huấn, phổ biến, tuyên truyền; trình HĐND ban hành cơ chế ưu đãi CĐT cải tạo, xây dựng lại NCC

9. Sắp xếp tổ chức, bố trí đủ CB, CC và phân giao chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan của ĐP để t/h; thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm hoặc đ/n cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định

10. Chủ trì hoặc p/h với các bộ, ngành liên quan thực hiện các nhiệm vụ được giao

11. Báo cáo định kỳ hàng năm hoặc theo y/c đột xuất

12. Xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng QSDĐ theo hình thức phân lô, bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở

13. Các nhiệm vụ khác theo quy định hoặc theo chỉ đạo của CP, Thủ tướng CP

TRÁCH NHIỆM CỦA UBND CẤP TỈNH VỀ CẢI TẠO, XÂY DỰNG LẠI NHÀ CHUNG CƯ

Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (Điều 46)

1. Tổ chức triển khai, đôn đốc, chỉ đạo thực hiện cải tạo, xây dựng lại NCC trên địa bàn

2. Tổ chức lập, ban hành kế hoạch cải tạo, xây dựng lại NCC

3. Bố trí NS chi thường xuyên để thực hiện: kiểm định, đánh giá chất lượng NCC; lập, phê duyệt, công bố Kế hoạch; thực hiện DA đối với NCC đầu tư bằng nguồn vốn đầu tư công; tổ chức di dời, cưỡng chế di dời và bốt rí chỗ ở tạm thời

4. Ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách cụ thể để thực hiện DA cải tạo, xây dựng lại NCC

5. Tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật về cải tạo, xây dựng lại NCC

6. Tổ chức thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý

7. Các nhiệm vụ khác theo quy định hoặc theo chỉ đạo của CP, Thủ tướng CP

12. HIỆU LỰC THI HÀNH VÀ QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

1. Về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

1.1. Luật Nhà ở 2023: các CT, KH PTNO được phê duyệt trước ngày 01/8/2024 thì tiếp tục thực hiện theo CT, KH đã được duyệt, kể cả CT mới được HĐND thông qua mà UBND chưa phê duyệt; quy định mới đối với trường hợp do phải bổ sung chỉ tiêu về nhà ở cho LLVT nhân dân thì phải điều chỉnh CT (khoản 1 Điều 198)

1.2. Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: trường hợp đã phê duyệt kinh phí xây dựng, điều chỉnh CT, KH PTNO thì tiếp tục thực hiện; quy định xử lý đối với trường hợp chương trình không theo đúng kỳ của Chiến lược (khoản 2 Điều 95) thì đ/c cho phù hợp.

2. Về phát triển nhà ở

2.1. Luật Nhà ở 2023: quy định chuyển tiếp đối với các thủ tục về lựa chọn chủ đầu tư, chủ trương đầu tư, quyết định chủ đầu tư đang được thực hiện và xử lý đối với khu vực, vị trí đã được phép phân lô, bán nền theo quy định trước đây,…(khoản 2 Điều 198), lựa chọn chủ đầu tư, đề nghị chấp thuận chủ đầu tư, bồi thường, hỗ trợ tái định cư trong các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (khoản 3 Điều 198).

2.2. Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: nhà ở được xây dựng 01 tầng có nhiều căn hộ ở được xây dựng trước đây thì phải thực hiện các giải pháp để bảo đảm an toàn về PCCC trong thời hạn 08 tháng để được cho thuê (khoản 3 Điều 95), các khu vực được phân lô, bán nền đã được UBND tỉnh xác định hoặc có trong chủ trương đầu tư trước 01/8/2024 thì tiếp tục thực hiện,; Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ thì xử lý theo quy định mới (khoản 5 Điều 95)

2.3. Nghị định số 98/2024/NĐ-CP: trường hợp đã kiểm định NCC, lập kế hoạch cải tạo NCC, chấp thuận hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư trước 01/8/2024 thì không phải thực hiện lại; t/h đã lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư nhưng có phần diện tích đất chưa đưa vào phương án thì phải lập phương án bồi thường bổ sung, t/h CĐT đã đề nghị miễn tiền SDĐ, tiền thuê đất thì miễn tiền SDĐ đối với phần diện tích đất được giao trong phạm vi dự án, không phải làm thủ tục đề nghị, thủ tục xác định giá đất, tính tiền SDĐ được miễn,.. (Điều 48)

12. QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP

3. Về huy động vốn cho phát triển nhà ở

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: trường hợp đã có văn bản thông báo đủ điều kiện huy động vốn hoặc đã nộp HS nhưng chưa có thông báo thì tiếp tục thực hiện theo qđ trước đây; kế thừa quy định về xử lý chuyển tiếp trong trường hợp ký hợp đồng có thỏa thuận phân chia 20% sản phẩm nhà ở theo quy định của Nghị định 71/2010/NĐ-CP, xử lý đối với các hồ sơ đề nghị thông báo đủ điều kiện huy động vốn đang thực hiện (khoản 4 Điều 198)

4. Về nhà ở thuộc tài sản công

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: xử lý chuyển tiếp đối với các hợp đồng mua bán, giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công, chuyển đổi công năng nhà ở thuộc tài sản công,… (khoản 6 Điều 95)

5. Về quản lý, sử dụng nhà chung cư

5.1. Luật Nhà ở 2023: xử lý chuyển tiếp trường hợp bàn giao CT hạ tầng kỹ thuật trong nhà chung cư đối với t/h không có y/c bàn giao và t/h có y/c bàn giao trong chủ trương đầu tư hoặc VB có giá trị pháp lý tương đương (khoản 4 Điều 198)

5.2. Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: đối với các nhà chung cư đã được phân hạng trước đâ, sau khi hết hạn thì thực hiện theo quy định của NĐ 98 (khoản 7 Điều 95); đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư phải gửi hồ sơ để đăng tải trong thời hạn 12 tháng (khoản 8 Điều 95); t/h cưỡng chế thu hồi kinh phí bảo trì nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện theo nội dung quyết định cưỡng chế đã ban hành (khoản 9 Điều 95)

6. Về hộ gia đình trong quan hệ pháp luật về nhà ở

Luật Nhà ở 2023: xử lý chuyển tiếp do điều chỉnh hộ gia đình trong Luật Nhà ở 2014, thay thế bằng các thành viên hộ gia đình và có nghĩa cụ của cá nhân là chủ sở hữu nhà ở (khoản 7 Điều 198)

13. MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA THÔNG TƯ SỐ 05/2024/TT-BXD CỦA BT BXD

Gồm 6 Chương, 21 Điều quy định các nội dung Luật Nhà ở giao Bộ Xây dựng hướng dẫn: thông báo về việc cho thuê nhà ở của cá nhân nước ngoài; yêu cầu về xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân có quy mô dưới 20 căn hộ; mức kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch PTNO; các mẫu hợp đồng về nhà ở, các mẫu giấy tờ liên quan; chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư; Quy chế quản lý sử dụng nhà CC

Thông tư số 05: bãi bỏ 13 Thông tư liên quan đến nhà ở đã được ban hành trước đó

1. Các biểu mẫu được quy định trong Thông tư 05:

(1) Mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng và điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH: mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở, mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập, mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện được vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng CSXH, tổ chức tín dụng do NN chỉ định

(2) Các mẫu hợp đồng về nhà ở: mẫu HĐ mua bán nhà ở phục vụ TĐC; mẫu HĐ cho thuê nhà ở TĐC, nhà ở cũ thuộc tài sản công; mẫu HĐ mua bán, cho thuê NOXH; mẫu HĐ mua bán nhà ở cũ thuộc tài sản công.

2. Mức kinh phí xây dựng chương trình, kế hoạch PTNO: quy định công thức tính mức kinh phí cụ thể để xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

3. Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư: kế thừa quy định trước đây về chương trình khung đào tạo; bỏ quy định về số tiết học tối thiểu và bổ sung đề cương về ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý vận hành nhà chung cư

4. Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư: điều chỉnh, bổ sung Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư theo QC 02

XIN CẢM ƠN

BỘ XÂY DỰNG