

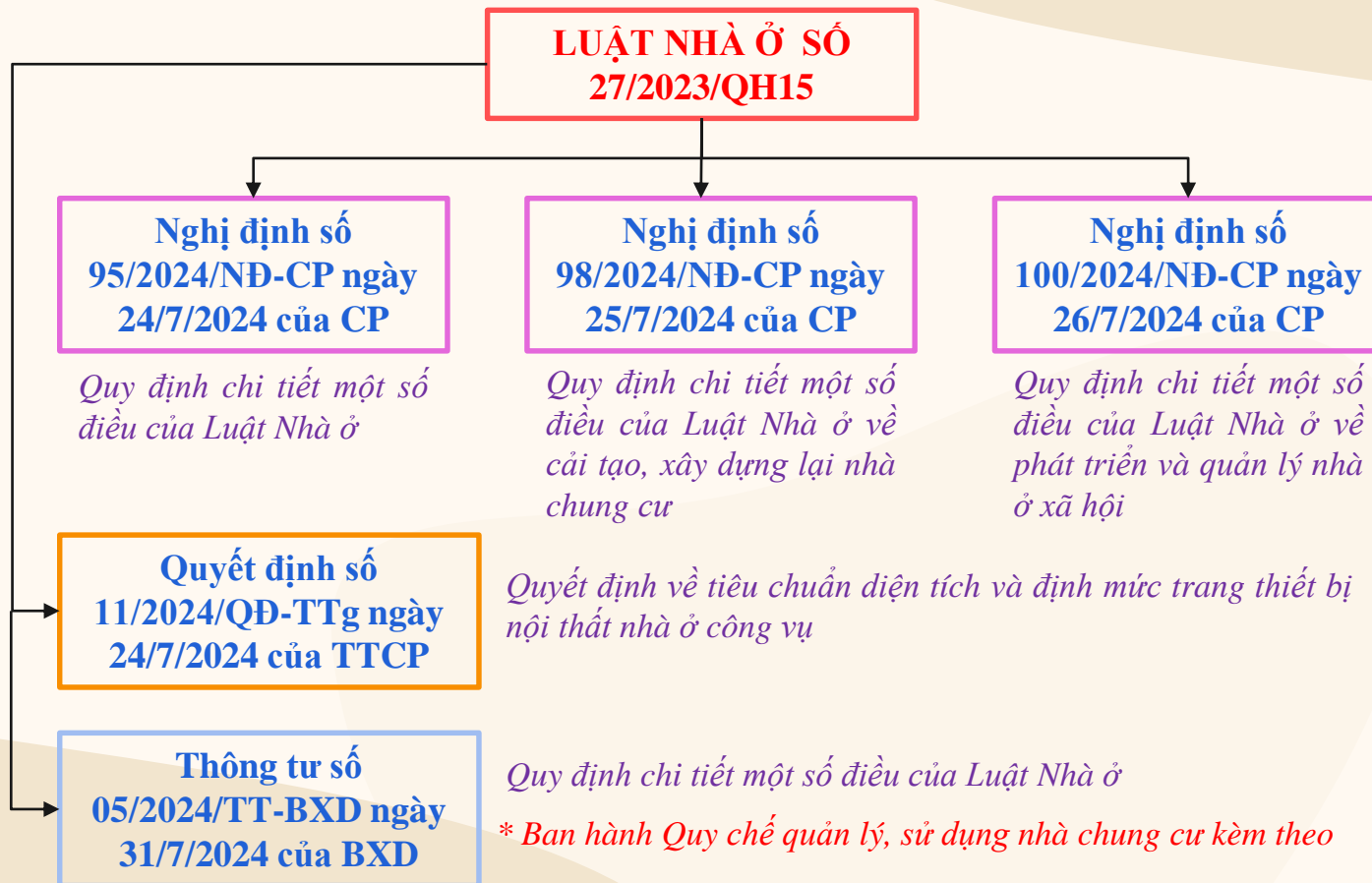
LUẬT NHÀ Ở 2023

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



HIỆU LỰC THI HÀNH

LUẬT NHÀ Ở 2023

**LUẬT NHÀ Ở SỐ
65/2014/QH13**

Thay thế

LUẬT NHÀ Ở 2023

**LUẬT NHÀ Ở SỐ
27/2024/QH15**

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**

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

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

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

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

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 CP
(Điều 7, Điều 9)**

**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



- 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** QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở
- 08** QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
- 09** GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở
- 10** QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ NHÀ Ở, GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM
- 11** QUY ĐỊNH CHUYỂN TIẾP
- 12** MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA THÔNG TƯ SỐ 05/2024/TT-BXD CỦA BT BXD

01. QUY ĐỊNH CHUNG



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)
- 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)
- 4. Chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở:** kế thừa Luật Nhà ở 2014 (Điều 4)
- 5. Yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở:** kế thừa Luật Nhà ở 2014; bổ sung yêu cầu phát triển nhà ở chủ yếu theo dự án tại khu vực đô thị (khoản 4 Điều 5); bổ sung quy định tại khu vực phường, quận, TP thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, II và III thì chủ đầu tư phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê,..., không được phân lô bán nền (khoản 5 Điều 5)



02. SỞ HỮU NHÀ Ở



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

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.

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

1.1. Giấy tờ chứng minh đối tượng



1.2. 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

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).

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 quy định về khu vực TC, CN nước ngoài được sở hữu nhà ở (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: Chính phủ quy định cụ thể 3 n/dung:



+ Quy định các khu vực cụ thể (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)

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



Gồm 7 Điều (Điều 23-29) 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:

2.1. 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, kỳ kế hoạch PT nhà ở cấp tỉnh là 05 năm, bỏ kế hoạch PTNO hàng năm (Điều 26)

2.2. Điều chỉnh chương trình, kế hoạch PTNO cấp tỉnh: bổ sung các lý do được điều chỉnh chương trình, kế hoạch PTNO (Điều 28) để đảm bảo chặt chẽ, cụ thể:

(1) Lý do điều chỉnh CT PTNO: (1) do điều chỉnh QH tỉnh; (2) phê duyệt QH tỉnh trong giai đoạn mới; (2) thành lập, giải thể, nhập, chia, điều chỉnh địa giới đơn vị hành chính cấp tỉnh hoặc (3) điều chỉnh chuyển tiếp

(2) Lý do điều chỉnh KH PTNO: (1) do điều chỉnh chương trình; nội dung liên quan đến nhà ở trong kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội cấp tỉnh; (2) điều chỉnh kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

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

2.3. Nội dung chương trình, kế hoạch PTNO cấp tỉnh: Kế thừa Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, 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:

(1) Chương trình phát triển nhà ở: bổ sung dự kiến diện tích đất để phát triển nhà ở cho đối tượng thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, quy định đề xuất vốn đầu tư công để phát triển nhà ở trong kế hoạch đầu tư công trung hạn, hướng dẫn cụ thể về khu vực dự kiến phát triển nhà ở theo dự án (khoản 1 Điều 9); ban hành mẫu chương trình PTNO để UBND lập, phê duyệt cho thống nhất (Mẫu số 01 Phụ lục II).

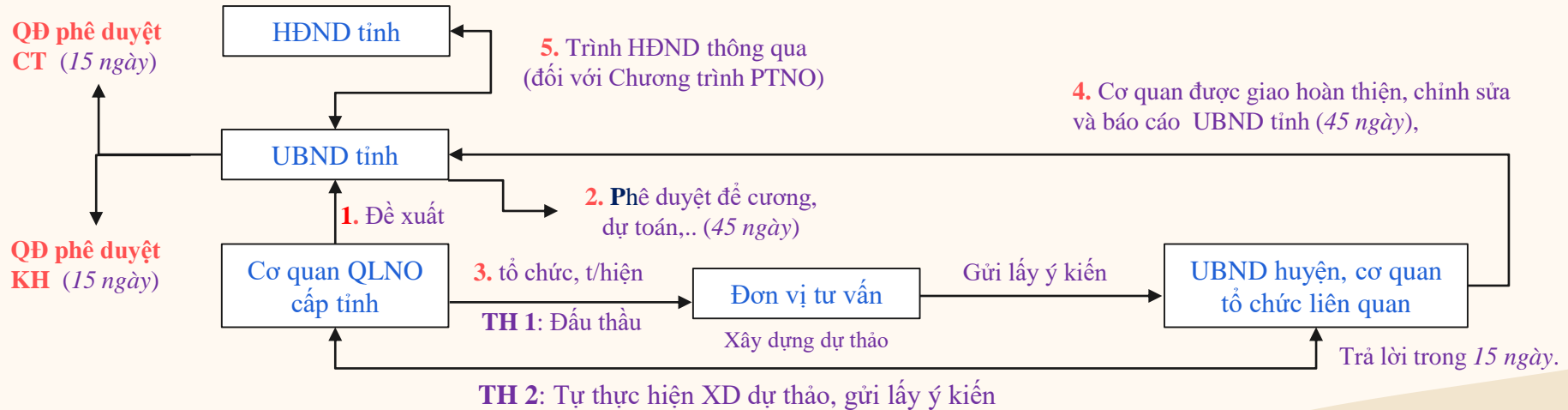
(2) Kế hoạch phát triển nhà ở:

- **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP:** Bỏ vị trí, khu vực dự kiến PTNO, bổ sung dự kiến thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, tiến độ thực hiện dự án,... (khoản 2 Điều 9) ban hành mẫu kế hoạch PTNO (Mẫu số 02 Phụ lục II).
- **Nghị định số 98/2024/NĐ-CP:** Đối với kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì phải lập riêng cho từng dự án, bao gồm các nội dung liên quan đến dự án để lấy ý kiến các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (Điều 7)

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 lấy ý kiến Bộ Xây dựng đối với chương trình phát triển nhà ở của 5 tỉnh, 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



Gồm 28 Điều (Điều 30-57) quy định: 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 như: dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở, dự án xây dựng công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp (Điều 30); bổ sung **quy định về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 34), ...**

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

1.1. Giai đoạn chuẩn bị dự án: Quy định rõ các bước thực hiện DA như: đề xuất dự án, quy hoạch, chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư DA (trong các trường hợp đấu giá, đấu thầu, chấp thuận CĐT), giao đất, cho thuê đất, phê duyệt dự án,...(Điều 13-19); bổ sung 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 định dự án nhà ở (Điều 16)

1.2. Giai đoạn thực hiện dự án: dẫn chiếu các thủ tục thực hiện theo PL về xây dựng (Điều 20-23), bổ sung quy định về thời hạn phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở tại các DA phân lô bán nền (khoản 4 Điều 22)

1.3. Giai kết thúc dự án: dẫn chiếu các thủ tục theo PL về xây dựng (Điều 24,25); bổ sung quy định về bàn giao nhà ở, bàn giao căn hộ chung cư phải có hồ sơ (khoản 3 Điều 25)

04. VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

2. Dự án nhà ở thương mại: Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về thực hiện DA, quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư (Điều 37, 38); chỉnh lý điều kiện của chủ đầu tư dự án NOTM cho phù hợp với Luật Đất đai, pháp luật về đầu tư (Điều 36), cụ thể:

- Là doanh nghiệp, HTX, Liên hiệp HTX có ngành nghề kinh doanh bất động sản;
- Được giao đất, cho thuê đất hoặc chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá QSDĐ, đấu thầu DA;
- 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.

3. Nhà ở để phục vụ tái định cư: Kế thừa Luật Nhà ở 2014 về 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)

- **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

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 - 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 2014	Thứ trưởng trở lên	Giám đốc Sở trở lên	
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:

- Những cán bộ giữ nhiều chức danh thì áp dụng tiêu chuẩn CT, 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 NOCV thực hiện theo quy định riêng: BXD sẽ có đề xuất cho từng trường hợp cụ thể;
- Đối với đối tượng là nhà khoa học làm chủ trì đề tài cấp QG đặc 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 QĐ 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 dụng cho chức vụ Giám đốc Sở trở lên). Đối với các chức danh khác vẫn giữ như cũ.

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 QĐ 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:

(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 quy định quy mô số lượng căn hộ)

Phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án

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

Phải đáp ứng yêu cầu PCCC, yêu cầu về đường

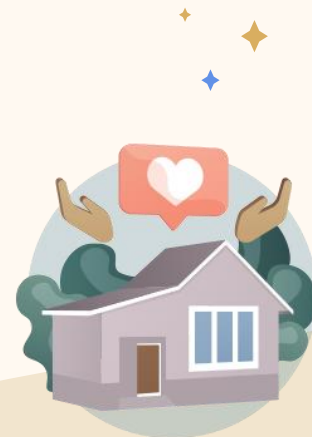
(3) Nhà ở từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ (chỉ để cho thuê)

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 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 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,...



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



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. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại NCC: được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, không thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư (Điều 67, Điều 69). => **Điểm mới căn bản của LNO 2023**

→ **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.

2. Lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại NCC: sửa đổi, bổ sung quy định lựa chọn chủ đầu tư theo **4 hình thức:** giao chủ đầu tư đối với DA có sử dụng vốn đầu tư công, thỏa thuận với chủ SH (loại 100%), trường hợp thống nhất tỷ lệ 51% và đấu thầu lựa chọn CĐT khi không thỏa thuận được (Điều 67, Điều 68)

→ **Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (từ Điều 15 – Điều 18)** quy định cụ thể 04 cách thức lựa chọn chủ đầu tư dự án, trong đó bổ sung hình thức thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở (không áp dụng cho trường hợp còn DT nhà thuộc TS công, trừ DT sử dụng nhà SD chung như hành lang, cầu thang).

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

3. Quyền và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan: chính quyền địa phương, chủ đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư trong việc di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư; việc bố trí kinh phí di dời, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư (Điều 73, Điều 74).

→ **Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (từ Điều 23 – Điều 27)** quy định các trường hợp di dời khẩn cấp nhà chung cư, di dời theo phương án bồi thường, tái định cư, trình tự, thủ tục di dời, cưỡng chế di dời, việc bố trí chỗ ở tạm thời và trách nhiệm bố trí chỗ ở tạm thời.

4. Cơ chế ưu đãi cho chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: chính lý, bổ sung cơ chế ưu đãi cho chủ đầu tư (Điều 63 Luật Nhà ở):

- Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Được kinh doanh đối với diện tích nhà ở còn lại sau khi đã thực hiện bố trí tái định cư và diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại trong phạm vi dự án, không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bán căn hộ thuộc nhà chung cư được cải tạo, xây dựng lại trên diện tích đất xây dựng nhà chung cư hiện hữu sau khi đã bố trí tái định cư

→ **Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (Điều 40, Điều 41)** quy định cụ thể việc miễn tiền BT về đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất của dự án, việc kinh doanh đối với các căn hộ, phần diện tích thương mại dịch vụ trong dự án sau khi đã bố trí tái định cư hoặc trong trường hợp chủ sở hữu không nhận nhà TĐC.



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



5. Bồi thường, hỗ trợ tái định cư: sửa đổi, bổ sung quy định về BT, TĐC đối với diện tích nhà, đất thuộc tài sản công trong dự án; quy định rõ cơ chế hỗ trợ đối với chủ sở hữu nhà chung cư và chủ đầu tư dự án; việc bố trí sử dụng căn hộ chung cư thuộc tài sản công sau khi xây dựng lại (Điều 70, Điều 71)

→ Nội dung này được quy định chi tiết tại Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (từ Điều 28 – Điều 35)

6. Cơ chế quy gom nhà chung cư: sửa đổi, bổ sung cơ chế quy gom nhà chung cư, gồm: nguyên tắc quy gom nhà chung cư, các trường hợp quy gom nhà chung cư, việc đầu tư dự án trong trường hợp quy gom, các ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án (Điều 64)

→ Nội dung này được quy định chi tiết tại Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (Điều 36 – Điều 39)

7. Việc đóng góp kinh phí để xây dựng lại NCC: bổ sung quy định chủ sở hữu phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư đối với các nhà chung cư được xây dựng sau năm 1994 (Điều 72)

→ **Nghị định số 98/2024/NĐ-CP (Điều 42 - Điều 44)** quy định nguyên tắc đóng góp kinh phí XD lại NCC, thời điểm đóng góp kinh phí, hình thức đóng góp kinh phí và việc bồi thường quyền sử dụng đất, giá trị còn lại của căn hộ, diện tích khác khi chủ sở hữu không đóng góp kinh phí để xây dựng lại NCC.

8. Quy định chuyển tiếp: bổ sung quy định chuyển tiếp đối với các dự án cải tạo, xây dựng lại NCC đã và đang thực hiện trước 01/8/2024 để đảm bảo bao quát hết được các tình huống của thực tế (Điều 198 Luật Nhà ở, Điều 48 NĐ 98/2024/NĐ-CP)

06. CHÍNH SÁCH VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI



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



Gồm 6 Điều (từ Điều 112-117) quy định 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)

2. Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở: kế thừa Luật Nhà ở 2014, chỉnh lý một số quy định cho phù hợp với thực tế (Điều 116), cụ thể như sau:

2.1. Nguyên tắc huy động vốn: 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: công khai, minh bạch, sử dụng đúng mục đích; bổ sung nguyên tắc sử dụng vốn huy động vào đúng mục đích thực hiện dự án XD nhà ở (bao gồm nhà ở và các công trình, hạng mục khác trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở)

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 cụ thể các hình thức huy động vốn, bổ sung quy định về điều kiện của từng hình thức huy động vốn (Điều 114)

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

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

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

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

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

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

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



08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở



Gồm 24 Điều (Điều 118-141) quy định 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. Quy định chung về quản lý, sử dụng nhà ở: kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014 về lập, lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở, việc quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án, nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, nhà biệt thự (Điều 118-123); bổ sung quy định về chuyển đổi công năng nhà ở (Điều 124)

→ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định cụ thể về chuyển đổi công năng nhà ở như sau:

1.1. Yêu cầu thực hiện chuyển đổi công năng nhà ở: áp dụng đối với nhà ở đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng; Nếu đang XD thì thực hiện theo pháp luật đầu tư (Điều 49);

1.2. Thẩm quyền chấp thuận: Tuy từng trường hợp sẽ do UBND cấp tỉnh hoặc BXD chấp thuận (Điều 50). BXD chấp thuận đối với DA có vốn NSTW, DA do TTCP chấp thuận CT, nhà ở thuộc TS công do các cơ quan TW quản lý; còn lại do UBND cấp tỉnh chấp thuận.

1.3. Trình tự, thủ tục: Quy định cụ thể về hồ sơ, trình tự, thủ tục thực hiện chuyển đổi và việc quản lý, sử dụng sau chuyển đổi nhằm bảo đảm sử dụng nhà ở đúng mục đích, hiệu quả (Điều 51,52);

1.4. Các trường hợp được chuyển đổi: quy định các trường hợp chuyển đổi cụ thể (Điều 53-56); các trường hợp thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ quyết định, bao gồm cả bán đấu giá nhà ở (Điều 57)

08. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ Ở

2. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công: 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 (Điều 125-127)

→ **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP** kế thừa quy định về quản lý, sử dụng nhà ở cũ theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP trước đây. Nghị định chỉ điều chỉnh một số nội dung (Điều 73, Điều 74) như sau:

(1) Hệ số K: Bỏ quy định **hệ 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 trường 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.

3. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở: kế thừa quy định của Luật Nhà ở 2014 (Điều 128-135).

4. Phá dỡ nhà ở: kế thừa Luật Nhà ở 2014; bổ sung trường hợp phá dỡ nhà chung cư, yêu cầu phải lập phương án phá dỡ trước khi thực hiện phá dỡ (Điều 136-141);



09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

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. Quy định chung: kế thừa Luật Nhà ở 2014 về quy định 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), 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 trên cơ sở đề nghị của chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu nhà chung cư (theo nhu cầu); chuyển việc phân 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.

→ **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), 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),....

3. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư: 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 của UBND cấp tỉnh (Điều 151)

→ **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP (từ Điều 84 – Điều 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 vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư trên Công thông tin điện tử của BXD, SXD

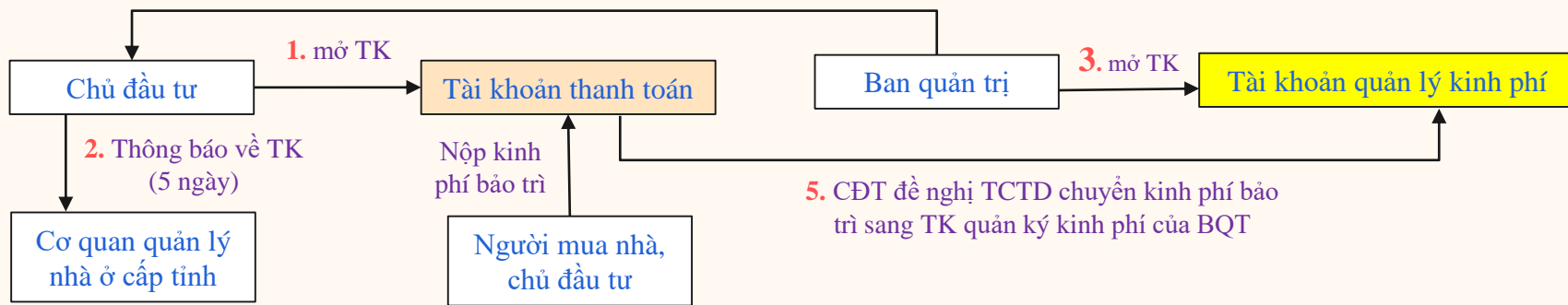
4. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực nhà chung cư (Điều 156-158): Đây là nội dung mới quy định về việc bàn giao, tiếp nhận, quản lý và khai thác sử dụng công trình hạ tầng, kỹ thuật khu vực có nhà chung cư để bảo đảm vận hành và hoạt động bình thường.

09. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

5. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì: 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:

5.1. Tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung cư nhà chung cư (Điều 153): 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:

4. thống nhất quyết toán số liệu (30 ngày)



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

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

10. GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

Gồm 35 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: 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 nội dung về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư khi chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, trách nhiệm đóng, mức đóng kinh phí bảo trì (khoản 2 Điều 163)

2. Mua bán nhà ở: 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. Thuê nhà ở: 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 sang thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản; bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn (Điều 166); bỏ một số quy định về cho thuê nhà ở thuộc sở hữu chung để tránh trùng lặp với Bộ Luật Dân sự.

10. GIAO DỊCH VỀ NHÀ Ở

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

6. Thế chấp nhà ở: kế thừa Luật Nhà ở 2014 về thế chấp nhà ở, dự án DTXD nhà ở, điều kiện thế chấp; chỉnh lý một số quy định về thế 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); cụ thể:

(1) Xác định nhà ở đã được giải chấp khi mua bán nhà ở: được nêu rõ trong văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và chủ đầu tư phải cung cấp cho khách hàng trước khi ký hợp đồng mua bán nhà ở.

→ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP về Luật KDBĐS quy định về thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

(2) Xác định nhà ở đã được giải chấp khi huy động vốn: chủ đầu tư phải cung cấp văn bản giải chấp của tổ chức tín dụng khi ký hợp đồng góp vốn.

→ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP (khoản 4 Điều 43, điểm c khoản 1 Điều 44) về điều kiện huy động vốn thông qua hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh và điều kiện huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu.

7. Ủy quyền quản lý nhà ở: 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.

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

1. Quản lý nhà nước về nhà ở: gồm 5 Điều (Điều 189-193) quy định 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, nghiệp 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 1 Điều 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: kế thừa Luật Nhà ở 2014

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

(4) Về đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp 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.

12. QUY ĐỊNH CHUYÊN 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 SDD, tiền thuê đất thì miễn tiền SDD 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 SDD được miễn,.. (Điều 48)

12. QUY ĐỊNH CHUYÊN 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 đây, 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 vụ 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 BXD



Gồm 21 Điều quy định các nội dung Luật Nhà ở giao Bộ Xây dựng hướng dẫn bao gồm: 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 do BXD quy định, chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư, Quy chế quản lý vận hành nhà chung cư

1. Các biểu mẫu do Bộ Xây dựng quy định

(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 xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

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; bổ 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

XIN CẢM ƠN

BỘ XÂY DỰNG
Tháng 8 năm 2024