

Dự thảo LUẬT NHÀ Ở (Sửa đổi) (phần I)

Dự thảo lần 4 tháng 9/2013

(Phần in nghiêng là các sửa đổi, bổ sung)

LUẬT NHÀ Ở (Sửa đổi)

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết số 51/2001/QH10 ngày 25 tháng 12 năm 2001 của Quốc hội khóa X, kỳ họp thứ 10;
Quốc hội ban hành Luật Nhà ở (sửa đổi).

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Luật này quy định về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

2. Nhà ở theo quy định của Luật này là công trình xây dựng được thiết kế, xây dựng với mục đích để ở và phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân.

3. Nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật này bao gồm nhà ở riêng lẻ và nhà chung cư (kể cả nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác như làm văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ) trong các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới, khu du lịch nghỉ dưỡng và các khu dân cư hiện hữu tại khu vực đô thị và nông thôn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Áp dụng pháp luật

1. Trường hợp có sự khác nhau của Luật này với pháp luật có liên quan về sở hữu nhà ở, phát triển, quản lý việc sử dụng, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam thì áp dụng quy định của Luật này.

2. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác với Luật này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

Điều 4. Giải thích từ ngữ (Điều mới)

Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Nhà ở riêng lẻ là nhà ở độc lập, được xây dựng trên diện tích khuôn viên đất ở riêng biệt, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật (nhà ở riêng lẻ bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liên kế và nhà ở độc lập có sân, vườn);

2. Nhà biệt thự là nhà ở riêng lẻ có sân vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, được xây dựng từ cấp III trở lên, có số tầng chính không quá 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất 3 mặt nhà trông ra sân, vườn hoặc hồ và có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất;

3. Nhà ở liên kế là nhà ở riêng lẻ, được xây dựng liền kề nhau, có hệ thống kết cấu khung, cột, tường, móng riêng và có lối ra vào riêng biệt. Nhà ở liên kế có thể được xây dựng một tầng hoặc nhiều tầng;

4. Nhà ở độc lập có sân, vườn là nhà ở riêng lẻ có lối ra vào riêng biệt, trong đó ngoài diện tích đất xây dựng nhà ở còn có diện tích đất để xây dựng các công trình phụ trợ phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân và sử dụng làm sân, vườn. Nhà ở độc lập có sân, vườn có thể được xây dựng một tầng hoặc nhiều tầng;

5. Nhà chung cư là nhà có từ 2 tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân, tổ chức (gọi chung là các chủ sở hữu nhà chung cư). Nhà chung cư có phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung, được xây dựng với mục đích để ở hoặc có mục đích sử dụng hỗn hợp (có khu chức năng căn hộ dùng để ở và các khu chức năng dùng để sử dụng vào các mục đích không phải để ở như làm trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng...);

6. Căn hộ chung cư là căn hộ được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, dùng vào mục đích để ở của hộ gia đình, cá nhân, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và có diện tích căn hộ phù hợp với từng loại nhà ở theo quy định của Chính phủ;

7. Phát triển nhà ở là việc đầu tư xây dựng mới, xây dựng lại hoặc cải tạo làm tăng diện tích nhà ở. Phát triển nhà ở bao gồm các hình thức: phát triển nhà ở thương mại, phát triển nhà ở xã hội, phát triển nhà ở công vụ, phát triển nhà ở tái định cư và phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân;

8. Phát triển nhà ở thương mại là việc các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua theo nhu cầu và cơ chế thị trường;

9. Phát triển nhà ở công vụ là việc Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách để xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để bố trí cho các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật này thuê trong thời gian đảm nhiệm chức vụ, công tác;

10. Phát triển nhà ở xã hội là việc Nhà nước hoặc các tổ chức thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng nhà ở để cho các đối tượng quy định tại Điều 40 của Luật này mua, thuê hoặc thuê mua theo cơ chế do Nhà nước quy định;

11. Phát triển nhà ở tái định cư là việc Nhà nước hoặc các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng hoặc mua nhà ở thương mại để phục vụ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

12. Phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân là việc hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ trên diện tích khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình;

13. Dự án phát triển nhà ở là tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc bỏ vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở hoặc, mở rộng cải tạo nhà ở trên một địa điểm hoặc một khu vực nhất định nhằm mục đích phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng nhà ở trong một thời hạn nhất định;

14. Cải tạo nhà ở là việc nâng cấp hoặc mở rộng hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có;

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

16. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư là phần diện tích bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) của chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng riêng trong căn hộ hoặc trong phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

17. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ hoặc chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị dùng để sử dụng chung cho nhà chung cư theo quy định của Luật này;

18. Thuê mua nhà ở là việc người thuê mua nhà ở thanh toán trước một khoản tiền nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê mua cho bên cho thuê mua, số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà để trả hàng tháng hoặc trả theo định kỳ. Sau khi hết hạn thuê mua nhà ở theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật và người thuê mua đã trả hết số tiền còn lại thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó;

19. Chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân tạo lập hợp pháp nhà ở thông qua việc xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

20. Nhà ở hình thành trong tương lai là nhà ở (bao gồm nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư) mới hoàn thành việc xây dựng xong phần móng hoặc nhà ở đã được xây dựng xong nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

21. Bảo lãnh giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai là việc bên thứ 3 (sau đây gọi là bên bảo lãnh) cam kết với người mua nhà ở hình thành trong tương lai sẽ thực hiện thay nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với người mua nhà ở nếu đến thời hạn mà chủ đầu tư không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ quy định trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đã ký giữa các bên.

Điều 5. Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở (Điều 4 Luật hiện hành)

Công dân có quyền có chỗ ở thông qua việc tạo lập nhà ở hợp pháp hoặc thông qua việc thuê, mượn, ở nhờ, quản lý nhà ở theo quy định của Luật này. Người tạo lập nhà ở hợp pháp có quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

Điều 6. Bảo hộ quyền sở hữu nhà ở

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

2. Nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của tổ chức, cá nhân không bị quốc hữu hoá. Trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, Nhà nước quyết định thu hồi quyền sử dụng đất ở thì Nhà nước bồi thường và thực hiện chính sách tái định cư cho chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật; trường hợp Nhà nước trưng dụng hoặc trưng mua nhà ở thì chủ sở hữu nhà ở được Nhà nước giải quyết theo quy định của pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản.

Điều 7. Trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận

Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tuyên truyền, vận động nhân dân thực hiện và giám sát việc thực hiện pháp luật về nhà ở.

Điều 8. Những hành vi bị nghiêm cấm trong phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở

1. Xâm phạm, cản trở việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở của tổ chức, cá nhân.

2. Vi phạm các quy định của Luật này và pháp luật có liên quan trong việc phát triển nhà ở, *sở hữu đối với nhà ở*.

3. *Cấp Giấy phép xây dựng, cải tạo nhà ở đối với trường hợp không được phép xây dựng, cải tạo nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật xây dựng; cấp giấy phép kinh doanh hoạt động các ngành nghề thuộc diện bị cấm kinh doanh tại nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.*

4. *Xây dựng nhà ở không có Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc xây dựng nhà ở trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng nhà ở trên đất không đúng mục đích sử dụng đất ở;*

5. *Xây dựng nhà ở không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở.*

6. *Sử dụng nhà ở vào các mục đích: kinh doanh ga; vật liệu gây cháy, nổ; kinh doanh vũ trường; quán bar; nhà nghỉ; dịch vụ karaoke hoặc các hoạt động bị cấm khác theo quy định của pháp luật; sử dụng căn hộ chung cư vào các mục đích bị cấm theo quy định của Chính phủ;*

7. *Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sử dụng chung vào mục đích riêng; tự ý thay đổi kết cấu căn hộ hoặc phân chia lại diện tích căn hộ không đúng với tiêu chuẩn diện tích và thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;*

8. *Lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở.*

9. *Chiếm dụng vốn hoặc sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động cho phát triển nhà ở theo quy định của Luật này;*

10. *Thực hiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) không đúng với tiêu chí phân loại, phân cấp, hạng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;*

11. *Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng thẩm quyền hoặc không đúng đối tượng, không đúng các quy định của Luật này;*

12. *Những hành vi bị nghiêm cấm khác trong việc xây dựng, cải tạo, quản lý sử dụng, giao dịch về nhà ở theo quy định của pháp luật.*

Chương II

SỞ HỮU NHÀ Ở

Điều 9. Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam bao gồm:

- 1. Tổ chức, cá nhân trong nước tạo lập nhà ở hợp pháp theo các hình thức quy định tại khoản 2 Điều 11 của Luật này;*
- 2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư xây dựng, mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho, đổi nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này;*
- 3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư xây dựng hoặc mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật này.*

Điều 10. Công nhận quyền sở hữu về nhà ở (Điều mới)

- 1. Tổ chức, cá nhân tạo lập nhà ở hợp pháp được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó.*
- 2. Nhà nước thực hiện công nhận quyền sở hữu về nhà ở thông qua việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Nhà ở được chứng nhận trong giấy chứng nhận phải là nhà ở có sẵn.*
- 3. Khi thực hiện chứng nhận quyền sở hữu nhà ở trong Giấy chứng nhận, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi đúng loại, cấp, hạng nhà ở và thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;*
- 4. Đối với trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua theo dự án thì Nhà nước không chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở trong Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư mà thực hiện chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở trong Giấy chứng nhận cấp cho người mua, thuê mua nhà ở. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì chủ đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.*

Điều 11. Điều kiện để được Nhà nước công nhận quyền sở hữu về nhà ở

Tổ chức, cá nhân có đủ các điều kiện sau đây thì được Nhà nước công nhận quyền sở hữu về nhà ở:

1. Thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam quy định tại Điều 9 của Luật này;
2. Có nhà ở được tạo lập hợp pháp thông qua việc đầu tư xây dựng, mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận đổi nhà ở và các hình thức khác theo quy định của pháp luật.

3. Đối với tổ chức, cá nhân trong nước thì không phụ thuộc vào nơi đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú; đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có đủ điều kiện quy định tại Chương VIII của Luật này.

Điều 12. Quyền sở hữu nhà ở riêng lẻ, quyền sở hữu nhà chung cư (Điều mới)

1. Chủ sở hữu nhà ở riêng lẻ có quyền sở hữu đối với nhà ở và quyền sử dụng diện tích đất ở gắn với nhà ở đó theo quy định của Luật này và pháp luật về đất đai.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có quyền sở hữu hạn chế đối với nhà chung cư theo quy định sau đây:

a) Có quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong nhà chung cư theo quy định của Luật này;

b) Có quyền sở hữu và sử dụng chung đối với phần diện tích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật này;

c) Có quyền sử dụng chung đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và các công trình hạ tầng sử dụng chung cho các chủ sở hữu trong khu nhà chung cư đó, trừ các công trình được xây dựng để kinh doanh theo quy định của pháp luật.

3. Về thời hạn sở hữu nhà ở chung cư có 02 phương án:

Phương án 1:

Không quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư.

Phương án 2: Có quy định về thời hạn theo hướng:

a) Đối với trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng nhà chung cư để bán, cho thuê mua thì thời hạn sở hữu nhà chung cư là 70 năm;

b) Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thì thời hạn sở hữu nhà chung cư bằng thời hạn sử dụng đất thuê;

c) Đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc có quyền sử dụng đất hợp pháp mà xây dựng nhà chung cư thì sở hữu nhà chung cư là không có thời hạn.

d) Thời hạn sở hữu nhà chung cư được ghi vào Giấy chứng nhận và khi hết thời hạn sở hữu thì các chủ sở hữu nhà ở chung cư không còn quyền sở hữu nhà chung cư đó và phải bàn giao lại quyền sử dụng đất xây dựng nhà chung cư cho Nhà nước để phá dỡ và xây dựng lại các công trình khác theo quy hoạch được duyệt tại thời điểm bàn giao lại quyền sử dụng đất cho Nhà nước. Chủ sở

hữu nhà chung cư được hỗ trợ và bố trí tái định cư theo quy định tại Điều 117 của Luật này.

Điều 13. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở (Điều mới)

1. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở đối với giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thuê mua, thừa kế nhà ở được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp mua bán thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được tính từ ngày hợp đồng mua bán nhà ở được công chứng hoặc chứng thực **(hoặc từ thời điểm khi bên mua được cấp Giấy chứng nhận nếu thực hiện theo phương án không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng)**. Trường hợp mua bán nhà ở mà bên bán là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là thời điểm bên bán bàn giao nhà ở cho bên mua;

b) Đối với trường hợp trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận đổi nhà ở của cá nhân, hộ gia đình thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được tính từ ngày hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi nhà ở được công chứng hoặc chứng thực **(hoặc từ thời điểm khi bên mua được cấp Giấy chứng nhận nếu thực hiện theo phương án không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng)**. Trường hợp pháp nhân tặng cho nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở cho bên được tặng cho được tính từ ngày bên tặng cho ký văn bản tặng cho;

c) Đối với trường hợp đổi nhà ở giữa các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được tính từ ngày bàn giao nhà ở cho bên nhận đổi theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng;

d) Đối với trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được tính từ ngày bên thuê mua được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó;

đ) Đối với trường hợp mua nhà ở trả chậm, trả dần thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được tính từ ngày bên mua thanh toán hết tiền mua nhà ở cho bên bán và được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

e) Đối với trường hợp thừa kế nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở được tính từ thời điểm mở thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự. Việc xác định tổ chức, cá nhân được thừa kế nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự.

2. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này cũng đồng thời là thời điểm chuyển quyền sử dụng đất ở gắn với nhà ở đó.

Điều 14. Quyền của chủ sở hữu nhà ở

1. Chiếm hữu đối với nhà ở.
2. Sử dụng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan.
3. Bán, cho thuê, *cho thuê mua*, tặng cho, đổi, để thừa kế, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý, thế chấp, *góp vốn* bằng nhà ở thuộc sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.
4. Bảo trì, cải tạo, phá dỡ hoặc xây dựng lại nhà ở và sử dụng không gian của nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng, kiến trúc và các quy định của pháp luật có liên quan.
5. *Được bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ; được giải quyết theo quy định của pháp luật về trưng mua, trưng dụng tài sản khi Nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng nhà ở;*
6. Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền giao dịch về nhà ở hợp pháp của mình.
7. Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu về nhà ở đã tạo lập hợp pháp theo quy định của Luật này và *pháp luật có liên quan*.
8. *Đối với chủ sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được thực hiện các quyền quy định tại Điều 160 của Luật này; trường hợp là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được thực hiện các quyền quy định tại Điều 163 của Luật này.*
9. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở (gộp Điều 22, Điều 68 và Điều 69 Luật hiện hành)

1. Chủ sở hữu nhà ở có trách nhiệm và nghĩa vụ sau đây:
 - a) Lập và lưu trữ hồ sơ về nhà ở theo quy định tại Điều 78 của Luật này;
 - b) Thực hiện các quy định về sử dụng nhà ở, phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh môi trường, trật tự trị an;
 - c) Thực hiện phá dỡ nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;
 - d) Thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục khi đề nghị Nhà nước công nhận quyền sở hữu về nhà ở và khi bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, tặng cho, đổi, để thừa kế, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý, thế chấp, góp vốn bằng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;
 - đ) Quản lý, sử dụng, bảo trì, cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại nhà ở thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật nhưng không

được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền, lợi ích hợp pháp của người khác;

e) Đối với chủ sở hữu nhà chung cư thì phải thực hiện bảo trì phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở;

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

h) Sử dụng nhà ở vào mục đích để ở và các mục đích khác mà pháp luật không cấm theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan;

i) Tạo điều kiện để các bên có liên quan và người có trách nhiệm thực hiện việc kiểm tra, theo dõi, bảo trì hệ thống trang thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phân diện tích nhà thuộc sở hữu chung;

k) Nộp các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước khi làm thủ tục công nhận quyền sở hữu, khi thực hiện các giao dịch và trong quá trình sử dụng nhà ở theo quy định;

l) Thực hiện các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Người sử dụng nhà ở không phải là chủ sở hữu (bao gồm: người thuê, mượn, ở nhờ hoặc người được ủy quyền quản lý sử dụng) có trách nhiệm và nghĩa vụ theo hợp đồng ký kết với chủ sở hữu nhà ở và phải tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan.

Chương III

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Mục 1

QUY ĐỊNH CHUNG VỀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Điều 16. Chính sách phát triển nhà ở (gộp Điều 6, Điều 23 và Điều 27 Luật hiện hành)

1. Nhà nước có chính sách về quy hoạch, đất đai, tài chính, tín dụng, về nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ và vật liệu xây dựng mới và thực hiện công khai, minh bạch các thủ tục hành chính để tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân tham gia phát triển nhà ở theo quy định của Luật này.

2. Chính sách phát triển nhà ở phải thể hiện chủ trương xã hội hóa trên cơ sở xác định việc phát triển nhà ở là trách nhiệm của Nhà nước, của xã hội và của người dân. Nhà nước có chính sách để hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội, người thu nhập thấp và người nghèo có khó khăn về nhà ở để góp phần bảo đảm an sinh xã hội, phát triển đô thị, nông thôn bền vững theo hướng văn minh, hiện đại và phù hợp với bản sắc văn hóa dân tộc.

3. Nhà nước có kế hoạch bố trí nguồn vốn (bao gồm vốn ngân sách, vốn đầu tư phát triển của nhà nước) và chủ động đầu tư các nguồn vốn này để phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua, để hỗ trợ cải thiện nhà ở cho các đối tượng thuộc diện có khó khăn về nhà ở theo quy định của Luật này.

4. Nhà nước có chính sách khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở.

5. Đối với nhà ở tại khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì Nhà nước hỗ trợ vốn và có chính sách tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi để hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân gặp khó khăn về nhà ở có điều kiện cải thiện chỗ ở. Nhà nước có chính sách và đầu tư vốn cho việc nghiên cứu, ứng dụng, chuyển giao các tiến bộ khoa học và công nghệ phục vụ yêu cầu phát triển nhà ở phù hợp với điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền.

6. Chính phủ có kế hoạch bố trí vốn từ ngân sách và vốn đầu tư phát triển hàng năm để thực hiện các chương trình phát triển nhà ở quốc gia và hỗ trợ cải thiện nhà ở cho các đối tượng có khó khăn về nhà ở.

Điều 17. Yêu cầu đối với phát triển nhà ở (Gộp Điều 24, Điều 25 và Điều 26 Luật hiện hành)

Việc phát triển nhà ở tại đô thị và nông thôn phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

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

2. Phải phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương; tuân thủ pháp luật về nhà ở; bảo đảm đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo đảm sử dụng tiết kiệm năng lượng và tài nguyên đất đai;

3. Phải tuân thủ các quy định về quy chuẩn, tiêu chuẩn, chất lượng xây dựng, kiến trúc, cảnh quan, môi trường và bảo đảm an toàn trong quá trình sử dụng, có khả năng ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa, thiên tai;

4. Đối với khu vực đô thị thì việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án. Dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch đô thị, khu vực phát triển đô thị, bảo đảm việc tái định cư, chỉnh trang đô thị; kiến trúc, cảnh quan. Đối với các đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và tăng tỷ trọng nhà ở để cho thuê (bao gồm cả nhà ở thương mại và nhà ở xã hội);

5. Đối với khu vực nông thôn, miền núi, biên giới, hải đảo thì việc phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng nông thôn mới, quy hoạch điểm dân cư nông thôn; phù hợp với phong tục, tập quán của từng dân tộc, đặc điểm địa lý, điều kiện tự nhiên của từng vùng, miền; hạn chế việc du canh du cư, bảo đảm phát triển nông thôn bền vững. Nhà nước khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án, nhà ở nhiều tầng tại khu vực nông thôn để tiết kiệm quỹ đất, bảo đảm đồng bộ cơ sở hạ tầng, vệ sinh môi trường và có cuộc sống văn minh, hiện đại.

Điều 18. Chương trình phát triển nhà ở của địa phương (Điều mới)

1. Căn cứ vào Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn, kế hoạch phát triển khu vực đô thị của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phải tổ chức xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương cho từng giai đoạn năm năm và mười năm hoặc dài hơn để trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại **Điều 175** của Luật này thông qua trước khi phê duyệt.

2. Chương trình phát triển nhà ở bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Khái quát hiện trạng nhà ở của địa phương; phân tích, đánh giá kết quả, tồn tại, nguyên nhân của công tác phát triển, quản lý nhà ở của địa phương;

b) Xác định rõ các địa điểm, khu vực để phát triển đối với từng loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân);

c) Các chỉ tiêu về phát triển nhà ở (tổng diện tích sàn nhà ở, diện tích bình quân đầu người ở đô thị, nông thôn, tỷ lệ nhà ở chung cư, nhà ở cho thuê...), dự báo nhu cầu về nhà ở, quỹ đất để phát triển nhà ở trong thời hạn 5 năm, 10 năm hoặc dài hơn;

d) Xác định rõ các đối tượng chính sách xã hội, người thu nhập thấp, hộ nghèo cần ưu tiên tạo điều kiện hỗ trợ về nhà ở trên địa bàn;

đ) Dự kiến nguồn vốn cho phát triển nhà ở (gồm vốn ngân sách nhà nước, nguồn vốn đầu tư phát triển của nhà nước, vốn huy động từ các thành phần kinh tế khác), các cơ chế ưu đãi về tài chính, đất đai, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng cho phát triển nhà ở;

e) Xác định kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm, 5 năm để thực hiện chương trình;

g) Các nội dung có liên quan khác;

h) Chương trình phát triển nhà ở phải xác định rõ tiến độ thực hiện; nhiệm vụ và trách nhiệm cụ thể của Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan chức năng của địa phương trong quá trình triển khai thực hiện chương trình.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải đưa các chỉ tiêu phát triển nhà ở trong chương trình phát triển nhà ở vào chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương trong từng thời kỳ để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua, làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện chương trình.

4. Trong trường hợp do thay đổi Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương mà phải thay đổi nội dung chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh lại nội dung chương trình phát triển nhà ở và trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 175 của Luật này thông qua trước khi phê duyệt.

Điều 19. Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương (Điều mới)

1. Căn cứ vào chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và năm năm trên địa bàn (gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư) để trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 175 của Luật này thông qua hoặc phê duyệt trước khi triển khai thực hiện.

2. Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương bao gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Diện tích đất dành để phát triển nhà ở (gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư);

b) Tổng diện tích sàn nhà ở cần đầu tư xây dựng trong từng giai đoạn, trong đó nêu rõ tổng diện tích sàn nhà ở, tổng số căn hộ, nhà ở; tỷ lệ từng loại nhà ở và diện tích sàn các loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư) cần đầu tư xây dựng, dự kiến diện tích sàn nhà ở xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Đối với nhà ở thương mại và nhà ở công vụ của địa phương thì phải nêu rõ tổng diện tích sàn các loại nhà ở cần

đầu tư xây dựng (nhà chung cư, nhà liền kề, nhà biệt thự); tỷ lệ nhà chung cư, nhà cho thuê trong các dự án phát triển nhà ở;

c) Nguồn vốn đầu tư, kế hoạch huy động vốn (gồm vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước, vốn đầu tư phát triển, vốn từ các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế);

d) Phân kế hoạch phát triển nhà ở cho từng khu vực trên địa bàn theo từng năm và năm năm để có cơ sở bố trí vốn ngân sách, vốn đầu tư phát triển hoặc huy động vốn từ các thành phần kinh tế và để điều tiết quan hệ cung - cầu nhà ở, bảo đảm thị trường nhà ở phát triển công khai, minh bạch và bền vững;

đ) Các nguồn lực khác cho phát triển nhà ở;

e) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan chức năng của địa phương trong việc phát triển nhà ở;

g) Các nội dung khác có liên quan.

3. Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khi thông qua kế hoạch phát triển nhà ở phải xác định rõ từng loại nguồn vốn, kế hoạch huy động, trách nhiệm bố trí vốn, việc sử dụng từng loại nguồn vốn cho phát triển nhà ở trên địa bàn.

4. Trong trường hợp do thay đổi chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển nhà ở của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh lại kế hoạch phát triển nhà ở để trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 175 của Luật này thông qua hoặc phê duyệt trước khi thực hiện.

Điều 20. Quy hoạch quỹ đất cho phát triển nhà ở (gộp Điều 31 và Điều 48 Luật hiện hành)

1. Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp tập trung) và quy hoạch hệ thống trường đại học, cao đẳng, trung cấp trên địa bàn, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải đồng thời lập và phê duyệt quy hoạch quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.

2. Căn cứ vào điều kiện thực tế và nhu cầu về nhà ở của địa phương, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải quy hoạch quỹ đất dành cho phát triển đối với từng loại nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư).

Đối với các đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì bắt buộc các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới phải dành quỹ đất xây dựng nhà ở để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà

ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm phê duyệt hoặc điều chỉnh lại quy hoạch của dự án phát triển nhà ở thương mại để dành quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội; việc phát triển nhà ở xã hội trong trường hợp này được hưởng các ưu đãi theo quy định tại Điều 38 của Luật này.

3. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền không phê duyệt quỹ đất dành cho phát triển nhà ở khi phê duyệt quy hoạch đô thị, điểm dân cư nông thôn theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nếu cơ quan phê duyệt quy hoạch là Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) hoặc Bộ Xây dựng (nếu cơ quan phê duyệt quy hoạch là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) có trách nhiệm chỉ đạo và yêu cầu điều chỉnh để phê duyệt lại quy hoạch. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phải điều chỉnh lại quy hoạch theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của Bộ Xây dựng.

Điều 21. Hình thức phát triển nhà ở và các trường hợp phát triển nhà ở theo dự án (gộp Điều 28 và Điều 29 Luật hiện hành)

1. Các hình thức phát triển nhà ở bao gồm:

- a) Phát triển nhà ở theo dự án.
- b) Phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân.

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

- a) Phát triển nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua của các doanh nghiệp, hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản;
- b) Cải tạo làm tăng diện tích hoặc xây dựng lại các nhà chung cư, các khu nhà ở cũ;
- c) Phát triển quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
- d) Phát triển nhà ở tái định cư.

Điều 22. Nguyên tắc phát triển nhà ở theo dự án (gộp 1 phần Điều 26 và cả Điều 30 Luật hiện hành)

1. Dự án phát triển nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết đô thị hoặc quy hoạch điểm dân cư nông thôn và nằm trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, chưa phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở mà đã chấp thuận đầu tư hoặc phê duyệt dự án phát triển nhà ở hoặc trường hợp dự án được lập, phê duyệt mà không nằm trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, không nằm trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, không phù hợp kế hoạch phát triển đô

thị của địa phương thì Bộ Xây dựng có văn bản đình chỉ thực hiện dự án đó và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải có trách nhiệm thực hiện theo quyết định của Bộ Xây dựng.

2. Dự án phát triển nhà ở phải được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch và thiết kế được duyệt. Các công trình hạ tầng xã hội phải được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng phù hợp với quy mô dân số của dự án và tuân thủ quy định của pháp luật có liên quan.

3. Tên của dự án phát triển nhà ở, của khu nhà ở phải sử dụng bằng tiếng Việt Nam và không được viết tắt.

4. Trong các dự án phát triển nhà ở, kiến trúc nhà ở phải thể hiện từng loại nhà cụ thể theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và thiết kế xây dựng.

5. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở phải thực hiện đầy đủ các nội dung của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp dự án đã được phê duyệt mà chủ đầu tư có đề nghị thay đổi các nội dung như: tiến độ thực hiện, các chỉ tiêu so với quy hoạch được duyệt, loại nhà ở phải xây dựng, tổng diện tích sàn xây dựng, tổng số lượng nhà ở, tỷ lệ các loại nhà ở (nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ); tổng mức đầu tư (nếu là dự án được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước) thì phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận trước khi triển khai thực hiện xây dựng.

6. Các dự án phát triển nhà ở, ngoài việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở khi đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, còn phải được nghiệm thu hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng, chống cháy nổ và vệ sinh môi trường trước khi đưa vào sử dụng.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch đô thị, điểm dân cư nông thôn, kế hoạch phát triển khu vực đô thị, kế hoạch, chương trình phát triển nhà ở đã được phê duyệt để xác định cụ thể các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn phải xây dựng là chung cư hoặc là nhà ở riêng lẻ hoặc dự án phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua.

Điều 23. Kiến trúc nhà ở

1. Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hoà giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hoá - xã hội của các dân tộc từng vùng, miền.

2. Kiến trúc nhà ở phải thể hiện đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, khả năng thu nhập của các tầng lớp dân cư trên địa bàn; sử dụng có hiệu quả quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.

3. Nhà ở xây dựng hai bên đường, tuyến phố phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hoà về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ, phù hợp với *quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị*.

4. Nhà nước đầu tư vốn cho việc nghiên cứu, ban hành các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình đối với từng loại nhà ở để đáp ứng yêu cầu phát triển nhà ở của nhân dân, phù hợp với từng vùng, miền.

Điều 24. Các phương thức phát triển nhà ở

Việc phát triển nhà ở được thực hiện theo các phương thức sau đây:

1. Phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua theo nhu cầu và cơ chế thị trường;

2. Phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua cho các đối tượng quy định tại Điều 40 của Luật này;

3. Phát triển nhà ở công vụ để bố trí cho các đối tượng quy định tại Điều 49 của Luật này thuê trong thời hạn đảm nhận chức vụ, công tác;

4. *Phát triển nhà ở tái định cư để phục vụ tái định cư cho các trường hợp bị thu hồi đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai;*

5. Phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp.

Mục 2

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

Điều 25. Đối tượng và điều kiện tham gia phát triển nhà ở thương mại

1. *Tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài đều được quyền tham gia phát triển nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua.*

2. *Trường hợp phát triển nhà ở thương mại theo dự án thì chủ đầu tư phải có đủ các điều kiện sau đây:*

a) *Là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam;*

b) *Có đăng ký kinh doanh bất động sản hoặc có Giấy chứng nhận đầu tư bất động sản;*

c) Có đủ vốn pháp định, vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để ký quỹ và thực hiện đối với từng dự án phát triển nhà ở theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;

d) Có năng lực trong việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án.

3. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 26. Lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại (Điều mới)

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được thực hiện theo các hình thức sau đây:

a) Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu thầu;

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

c) Chỉ định chủ đầu tư.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Trường hợp dự án có quy mô diện tích đất lớn theo quy định của Chính phủ hoặc có liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi quyết định lựa chọn chủ đầu tư.

3. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 27. Đất để phát triển nhà ở thương mại

1. Quỹ đất để phát triển nhà ở thương mại được xác định trong quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch sử dụng đất.

2. Việc sử dụng đất để phát triển nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

a) Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để phát triển nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật;

b) Do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở từ các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia phát triển nhà ở thương mại và phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 28. Phát triển nhà ở thương mại để cho thuê (Điều mới)

1. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để cho thuê. Trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải xác định rõ kế hoạch phát triển nhà ở thương mại để cho thuê trong từng giai đoạn.

2. Khi chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và tại các khu vực có khu công nghiệp tập trung, các trường đại học, cao đẳng, trung cấp thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải quy định rõ khu vực, địa điểm phát triển nhà ở thương mại, tỷ lệ và tổng diện tích sàn nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải xây dựng để cho thuê trong dự án phát triển nhà ở.

3. Nhà ở thương mại cho thuê được đầu tư xây dựng theo dự án chủ yếu là nhà chung cư theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, có đa dạng các loại căn hộ có diện tích khác nhau để phù hợp với khả năng chi trả tiền thuê nhà của các đối tượng có nhu cầu.

4. Bên thuê và bên cho thuê nhà ở thương mại được Nhà nước bảo hộ các quyền và lợi ích hợp pháp trong quá trình thực hiện thuê và cho thuê nhà ở.

Khi bên thuê có hành vi vi phạm mà thuộc diện phải chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở theo quy định của pháp luật hoặc khi các bên có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở thì bên cho thuê được quyền thu hồi lại nhà ở cho thuê và bên thuê phải trả lại nhà ở đó; nếu bên thuê không giao lại nhà ở thì bên cho thuê có quyền yêu cầu Nhà nước cưỡng chế thu hồi lại nhà ở để bàn giao lại cho bên cho thuê nhà ở.

Điều 29. Ưu đãi phát triển nhà ở thương mại để cho thuê (Điều mới)

Các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để cho thuê được hưởng các cơ chế, ưu đãi sau đây:

1. Được miễn, giảm tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để xây dựng nhà chung cư để cho thuê;

2. Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động cho thuê nhà ở theo quy định của pháp luật thuế thu nhập;

3. Được vay vốn tín dụng ưu đãi theo quy định của Chính phủ;

4. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi diện tích đất xây dựng nhà ở cho thuê;

5. Được sử dụng diện tích tầng 1 của nhà chung cư cho thuê để kinh doanh các dịch vụ mà pháp luật về quản lý nhà chung cư không cấm nhằm tạo nguồn bù đắp một phần chi phí quản lý, vận hành, bảo trì nhà ở;

6. Được Bộ Xây dựng cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở;

7. Được bán nhà ở cho thuê sau thời hạn cho thuê tối thiểu theo quy định của Chính phủ và khi bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;

8. Được hưởng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật;

9. Chính phủ quy định cụ thể các ưu đãi để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở thương mại để cho thuê quy định tại Điều này.

Điều 30. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại (Điều 40 Luật hiện hành)

1. Chủ đầu tư được quyết định lựa chọn việc xây dựng nhà ở thương mại có các loại diện tích khác nhau bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt và theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

2. Đối với nhà chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn diện tích do Nhà nước quy định.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ thì phải xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, theo thiết kế được phê duyệt và tiêu chuẩn diện tích quy định tại Luật này.

4. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở không đúng tiêu chuẩn diện tích, kiến trúc quy định thì không được Nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó.

5. Chính phủ quy định cụ thể tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại quy định tại Điều này cho phù hợp với từng giai đoạn và từng khu vực khác nhau.

Điều 31. Mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở

1. Đối với nhà ở thương mại được đầu tư xây dựng để bán theo dự án thì chủ đầu tư được lựa chọn hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai hoặc bán nhà ở sau khi đã hoàn thành việc xây dựng.

2. Trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai thì chủ đầu tư chỉ được phép ký hợp đồng mua bán nhà ở khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Đã có dự án, có thiết kế kỹ thuật nhà ở được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có Giấy phép xây dựng (nếu thuộc diện phải có Giấy phép xây dựng);

b) Nhà ở đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở về việc nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán;

d) Đã đóng phí bảo lãnh nhà ở cho đơn vị được giao thực hiện bảo lãnh nhà ở theo quy định của Chính phủ.

3. Trường hợp chủ đầu tư bán nhà ở sau khi đã hoàn thành xong việc xây dựng thì nhà ở được bán phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình xã hội thiết yếu của khu nhà ở theo quy hoạch chi tiết, thiết kế và tiến độ đã được duyệt;

b) Đã có văn bản thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở về việc nhà ở đó đã đủ điều kiện được bán.

4. Việc ứng tiền trước trong các giao dịch về mua bán nhà ở (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai và nhà ở đã xây dựng xong) được thỏa thuận trong hợp đồng giữa chủ đầu tư và khách hàng, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt. Tổng số tiền huy động ứng trước này không được vượt quá 90% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng, số tiền còn lại sẽ được người mua thanh toán cho chủ đầu tư sau khi người mua nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

5. Trường hợp xây dựng nhà ở để cho thuê, cho thuê mua theo dự án thì chủ đầu tư chỉ được cho thuê, cho thuê mua khi có đủ các điều kiện sau:

a) Đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở và nghiệm thu đưa vào sử dụng;

b) Đã có thông báo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đó đủ điều kiện được cho thuê, cho thuê mua.

6. Trình tự, thủ tục mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại trong dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định tại Chương 7 của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản. Khi thực hiện bán, cho thuê mua nhà ở thì chủ đầu tư đồng thời thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất gắn với nhà ở đó cho bên mua, bên thuê mua. Trong trường hợp mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng đã ký không có giá trị pháp lý.

7. Giá mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại và tiến độ thanh toán tiền do các bên thoả thuận trong hợp đồng; trường hợp pháp luật có quy định giá thì các bên phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những dự án phát triển nhà ở hoặc khu vực trong dự án phát triển nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo thiết kế được duyệt để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết, hồ sơ thiết kế của dự án đã được phê duyệt sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

9. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 32. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân phát triển nhà ở thương mại (Điều 36 Luật hiện hành)

1. Thực hiện xây dựng nhà ở theo đúng quy hoạch chi tiết đô thị, điểm dân cư nông thôn, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Thực hiện việc phát triển nhà ở theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan.

3. Hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ và bảo đảm chất lượng của nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Trường hợp là chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại thì phải có trách nhiệm:

a) Thực hiện xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, thiết kế của dự án đã được phê duyệt, đúng tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước đã quy định;

b) Sau khi có quyết định phê duyệt dự án phát triển nhà ở thì phải công khai trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương, Cổng thông tin điện tử (Website) của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có dự án và trụ sở Ban quản lý dự án về quy hoạch chi tiết của dự án, số lượng nhà ở đầu tư xây dựng, số lượng nhà ở bán, cho thuê, cho thuê mua; dự kiến giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua; phương thức thanh toán; thủ tục đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở; điều kiện được mua, thuê mua, thuê nhà ở;

c) Thực hiện xây dựng đúng các loại nhà ở (nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư), tỷ lệ của từng loại nhà ở (nhà chung cư, nhà ở riêng lẻ) theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền và theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Khi hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh góp vốn huy động của các tổ chức, cá nhân để triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở thì không được ủy quyền để bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở mà phải trực tiếp ký hợp đồng với khách hàng;

đ) Thực hiện việc huy động vốn, thu tiền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, thực hiện các thủ tục bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định của Luật này;

e) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và bàn giao cho người mua, thuê mua nhà ở các hồ sơ liên quan đến nhà ở đó, trừ trường hợp người mua, thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp cho thuê nhà ở thì có trách nhiệm lập và lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 79 của Luật này;

g) Báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án và kết quả thực hiện dự án theo định kỳ và khi kết thúc dự án cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật này và pháp luật kinh doanh bất động sản;

h) Được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo hình thức chia lô bán nền để các hộ gia đình, cá nhân tự tổ chức xây dựng nhà ở trong dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 31 của Luật này;

i) Phải dành diện tích đất xây dựng nhà ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 20 của Luật này;

k) Nộp các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

l) Chấp hành nghiêm chỉnh các quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền về xử lý các hành vi vi phạm pháp luật, xử phạt vi phạm hành chính khi có sai phạm trong việc phát triển và thực hiện các giao dịch về nhà ở;

m) Thực hiện các trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mục 3

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 33. Hình thức phát triển nhà ở xã hội (Điều mới)

Việc phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách (bao gồm ngân sách trung ương, ngân sách địa phương và vốn đầu tư phát triển nhà nước) để phát triển nhà ở xã hội;

2. Các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư phát triển nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước.

Điều 34. Nguyên tắc phát triển nhà ở xã hội

1. Đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 17 của Luật này và phải có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt; phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và bảo đảm chất lượng xây dựng theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 chủ yếu xây dựng nhà chung cư; tại các khu vực còn lại có thể xây dựng nhà chung cư hoặc nhà ở riêng lẻ.

3. Tùy từng khu vực khác nhau mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh yêu cầu chủ đầu tư dự án phải xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê hoặc để bán, cho thuê mua.

4. Có nhiều loại căn hộ với các diện tích khác nhau và có giá cả phù hợp với khả năng thanh toán của các đối tượng thuộc diện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

5. Được quản lý chặt chẽ quá trình đầu tư xây dựng, xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua và trong việc quản lý, sử dụng nhà ở.

Điều 35. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội

1. Tùy thuộc vào từng địa điểm, khu vực và điều kiện cụ thể của từng địa phương mà nhà ở xã hội được xây dựng có nhiều loại căn hộ có các diện tích khác nhau. Trường hợp là nhà chung cư thì các căn hộ phải được thiết kế, xây dựng theo kiểu khép kín, bảo đảm tiêu chuẩn theo quy định của Chính phủ.

2. Diện tích nhà ở xã hội được thiết kế, xây dựng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt theo quy định của từng loại đô thị và theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền.

3. Chính phủ quy định cụ thể tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội cho phù hợp với từng giai đoạn và từng khu vực khác nhau, phù hợp với khả năng chi trả của các đối tượng thuộc diện và có nhu cầu được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 36. Đất để phát triển nhà ở xã hội

1. Trong quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp tập

trung, các trường đại học, cao đẳng, trung cấp, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải xác định rõ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

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

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

a) Quỹ đất được quy hoạch để thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội riêng;

b) Diện tích đất xây dựng nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ;

c) Diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội.

4. Việc sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội được thực hiện thông qua các hình thức:

a) Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để phát triển nhà ở xã hội;

b) Sử dụng diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

5. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 37. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội

1. Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội là tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội được quy định như sau:

a) Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước, vốn đầu tư phát triển của nhà nước thì do người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định lựa chọn chủ đầu tư;

b) Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước, vốn đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được Nhà nước giao thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu (nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký làm chủ đầu tư) hoặc chỉ định chủ đầu tư (nếu chỉ có một nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư);

c) Đối với trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ thì chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại đồng thời làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội, trừ trường hợp Nhà nước sử dụng diện tích đất này để giao cho tổ chức khác thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước, vốn đầu tư phát triển nhà nước;

d) Đối với trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng hợp pháp, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư và có nhu cầu xây dựng nhà ở xã hội thì nhà đầu tư đó được giao làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội;

đ) Đối với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội trong khu công nghiệp tập trung để bố trí cho công nhân, người lao động làm việc tại khu công nghiệp ở thì Ban Quản lý khu công nghiệp của địa phương hoặc doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp hoặc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động được giao làm chủ đầu tư;

e) Đối với nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên quyền sử dụng đất ở hợp pháp của mình thì hộ gia đình, cá nhân đó thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

Điều 38. Ưu đãi chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội (Điều mới)

Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước, vốn đầu tư phát triển của Nhà nước được hưởng các ưu đãi sau đây:

1. Được hưởng các ưu đãi về tài chính theo quy định tại Điều 75 của Luật này;

2. Được Bộ Xây dựng cung cấp miễn phí thiết kế mẫu, thiết kế điển hình về nhà ở và các tiến bộ khoa học kỹ thuật về thi công, xây lắp nhằm giảm giá thành xây dựng;

3. Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 39. Quản lý vận hành quỹ nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách, vốn đầu tư phát triển của Nhà nước thì cơ quan quản lý nhà ở xã hội quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở. Trường hợp có từ hai đơn vị trở lên đăng ký tham gia thì việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở được thực hiện theo nguyên tắc đấu thầu.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước, vốn đầu tư phát triển của Nhà nước thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức quản lý vận hành nhà ở hoặc thuê đơn vị có năng lực quản lý vận hành thực hiện quản lý vận hành nhà ở đó.

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

4. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở xã hội được quyền kinh doanh các dịch vụ khác trong khu nhà ở xã hội mà không thuộc diện bị pháp luật cấm để tạo nguồn bù đắp chi phí quản lý vận hành, bảo trì nhằm giảm giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở.

5. Chính phủ quy định cụ thể Điều này.

Điều 40. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Người có công với cách mạng theo quy định của Pháp lệnh ưu đãi người có công với cách mạng.

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

3. Sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên nghiệp, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân viên làm việc trong lực lượng vũ trang nhân dân và những người làm công tác cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước.

4. Học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp, trung cấp nghề (không phân biệt công lập hoặc dân lập).

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

6. Người thu nhập thấp, hộ nghèo tại khu vực đô thị.

7. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ quy định tại Điều 49 của Luật này.

8. Các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quyết định thu hồi đất của Nhà nước để phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

9. Các đối tượng khác có khó khăn về nhà ở theo quy định của Chính phủ.

Điều 41. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội (gộp một phần của Điều 53 và Điều 54 Luật hiện hành)

1. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được Nhà nước hỗ trợ nhà ở, đất ở dưới mọi hình thức hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn diện tích bình quân chung của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi đang sinh sống hoặc là nhà ở tạm bợ, hư hỏng, dột nát;

b) Phải có đăng ký thường trú hoặc đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội;

c) Đối với người thu nhập thấp thì phải không thuộc diện nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân;

d) Trường hợp thuê mua nhà ở xã hội thì ngoài các điều kiện quy định tại các điểm a, b và c khoản này, người thuê mua còn phải có khả năng thanh toán lần đầu bằng 20% giá trị của nhà ở thuê mua.

2. Chính phủ hướng dẫn cụ thể đối tượng, điều kiện, việc xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua, quy trình xét duyệt và trình tự, thủ tục mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội.

Điều 42. Xác định giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối với nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách, vốn đầu tư phát triển của Nhà nước thì giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Tính đủ các chi phí bảo đảm thu hồi vốn đầu tư xây dựng, chi phí bảo trì nhà ở xã hội;

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

c) Trường hợp nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn do trung ương cấp thì người quyết định đầu tư quy định giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở; trường hợp nhà ở được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở.

2. Đối với nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước, vốn đầu tư phát triển nhà nước thì giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn, kể cả lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ;

b) Giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án tự xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn, kể cả lãi vay (nếu có), lợi nhuận định

mức theo quy định của Chính phủ và không tính các khoản ưu đãi về tài chính của Nhà nước quy định tại Điều 75 của Luật này vào giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

c) Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội có trách nhiệm xây dựng và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội thẩm định giá bán, giá thuê, cho thuê mua trước khi ban hành.

Điều 43. Nguyên tắc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội

1. Việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phải đúng đối tượng; trong cùng một thời gian, mỗi đối tượng thuộc diện quy định tại **Điều 40** của Luật này chỉ được mua hoặc thuê hoặc thuê mua một diện tích nhà ở xã hội nhất định theo tiêu chuẩn nhà ở xã hội.

2. Chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ được bán nhà ở khi đã có thiết kế kỹ thuật được phê duyệt, đã hoàn thành việc xây dựng xong phần móng của nhà ở và hoàn thành đầu tư xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch và thiết kế được phê duyệt; chỉ được cho thuê, cho thuê mua khi đã hoàn thành xây dựng xong nhà ở xã hội và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết và thiết kế được duyệt.

Trước khi bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thì chủ đầu tư phải có văn bản báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà ở xã hội để kiểm tra; sau khi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có văn bản thông báo đủ điều kiện thì chủ đầu tư mới được ký hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua và thu tiền của khách hàng.

3. Người thuê, thuê mua nhà ở xã hội không được chuyển nhượng nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào trong thời gian thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp mua, thuê mua nhà ở thì bên mua, thuê mua chỉ được phép bán, cho thuê nhà ở đó sau khi đã trả hết tiền cho chủ đầu tư và đã được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở.

4. Mọi trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội không đúng đối tượng, không đúng quy định của Luật này thì hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua không có giá trị pháp lý và không được Nhà nước thừa nhận. Người mua, thuê, thuê mua nhà ở sai quy định của Luật này hoặc chuyển nhượng cho người khác trong thời hạn thuê mua hoặc không sử dụng nhà ở thuê mua trong thời hạn theo quy định của Chính phủ thì phải trả lại nhà ở cho chủ đầu tư; Trường hợp không trả lại nhà ở thì Nhà nước thực hiện cưỡng chế thu hồi lại nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua theo đúng quy định của Luật này.

Mục 4

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở CÔNG VỤ

Điều 44. Quỹ nhà ở công vụ và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ

1. Nhà nước đầu tư vốn từ ngân sách để đầu tư xây dựng quỹ nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ.

2. Quỹ nhà ở công vụ bao gồm : nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương và nhà ở công vụ của các cơ quan địa phương.

3. Kế hoạch phát triển nhà ở công vụ được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng lập kế hoạch phát triển nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương (bao gồm cả nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đưa kế hoạch phát triển nhà ở công vụ vào kế hoạch phát triển nhà ở chung của địa phương để trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 175 của Luật này thông qua trước khi phê duyệt;

c) Trong kế hoạch phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản này, cơ quan lập kế hoạch phải xác định rõ nhu cầu và chỉ tiêu phát triển nhà ở (loại nhà ở, số căn; diện tích sàn; diện tích đất để xây dựng nhà ở hoặc diện tích nhà ở thương mại phải mua để làm nhà ở công vụ; nguồn vốn và kế hoạch đầu tư vốn) hàng năm và năm năm; trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong việc phát triển nhà ở.

Điều 45. Dự án phát triển nhà ở công vụ và việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ (Điều mới)

1. Dự án phát triển nhà ở công vụ (kể cả đầu tư xây dựng mới và mua nhà ở thương mại) bao gồm các loại sau đây:

a) Dự án phát triển nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư để cho các đối tượng do cơ quan trung ương quản lý thuê, trừ nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quy định tại điểm b khoản này;

b) Dự án phát triển nhà ở công vụ do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quyết định đầu tư để cho các đối tượng do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quản lý thuê sau khi được Thủ tướng Chính phủ cho phép;

c) Dự án phát triển nhà ở công vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư để cho các đối tượng do cơ quan địa phương quản lý thuê.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ (kể cả đầu tư xây dựng mới và mua nhà ở thương mại) được quy định như sau:

a) Thủ tướng Chính phủ quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Bộ Công an, Bộ Quốc phòng quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

Điều 46. Quỹ đất để xây dựng nhà ở công vụ (Điều mới)

1. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xác định quỹ đất để xây dựng nhà ở công vụ trên địa bàn khi tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn.

2. Đối với nhà ở công vụ của các cơ quan trung ương (bao gồm cả nhà ở công vụ của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an) thì căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Bộ Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định quỹ đất xây dựng nhà ở công vụ và đưa vào quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Căn cứ vào yêu cầu của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của Luật này.

3. Đối với nhà ở công vụ của các cơ quan địa phương thì căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở công vụ khi phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn.

4. Nhà nước miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao để xây dựng nhà ở công vụ.

Điều 47. Mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ (Điều mới)

1. Việc mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ phải được lập thành dự án và trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật này phê duyệt.

2. Căn cứ vào kế hoạch phát triển nhà ở công vụ, cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 45 của Luật này tổ chức thẩm định và phê duyệt dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ. Việc lập, thẩm định và phê duyệt dự án này được thực hiện như đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ bằng vốn ngân sách nhà nước.

3. Nhà ở thương mại được mua để làm nhà ở công vụ phải là nhà ở có sẵn với đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Giá mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở tham khảo giá do đơn vị có chức năng thẩm định giá độc lập thẩm định.

4. Ngân sách trung ương cấp vốn để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ cho các đối tượng đang làm việc tại các cơ quan trung ương thuê; ngân sách địa phương cấp vốn để mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ cho các đối tượng đang làm việc tại các cơ quan địa phương thuê.

5. Chính phủ hướng dẫn cụ thể Điều này.

Điều 48. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ (Điều mới)

1. Nhà ở công vụ được đầu tư xây dựng hoặc do mua nhà ở thương mại và gồm có nhiều loại với các tiêu chuẩn diện tích khác nhau phù hợp cho từng loại đối tượng được bố trí thuê sử dụng, bảo đảm có các điều kiện sinh hoạt thuận tiện trong thời gian người thuê đảm nhận chức vụ hoặc được điều động, luân chuyển công tác.

2. Nhà ở công vụ gồm nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư. Tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ do Thủ tướng Chính phủ quy định và được điều chỉnh cho phù hợp với từng thời kỳ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước theo đề xuất của Bộ Xây dựng.

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể thiết kế mẫu, thiết kế điển hình các loại nhà ở công vụ quy định tại Điều này.

Điều 49. Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ

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

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

b) Cán bộ, công chức thuộc các cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội được điều động, luân chuyển theo yêu cầu công tác;

c) Sĩ quan, hạ sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân được điều động, luân chuyển theo yêu cầu quốc phòng, an ninh;

d) Giáo viên được cử đến công tác tại các xã vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;

e) Bác sĩ, nhân viên y tế được cử đến công tác tại các xã vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo hoặc được cử luân phiên có thời hạn xuống công tác tại các bệnh viện, các trung tâm y tế tuyến dưới theo quy định của pháp luật.

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

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

b) Trường hợp là đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, e khoản 1 Điều này phải thuộc diện chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn diện tích bình quân chung tại địa phương.

Điều 50. Nguyên tắc quản lý quỹ nhà ở công vụ

1. Nhà ở công vụ chỉ sử dụng để cho thuê. Việc cho thuê nhà ở công vụ phải bảo đảm công khai, minh bạch, đúng mục đích, đúng đối tượng và đúng điều kiện quy định tại Luật này.

2. Người quyết định đầu tư dự án phát triển nhà ở công vụ (bao gồm đầu tư xây dựng và mua nhà ở thương mại) quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở công vụ. Hoạt động quản lý vận hành nhà ở công vụ được hưởng các cơ chế như đối với dịch vụ công ích.

3. Khi người thuê nhà ở công vụ hết tiêu chuẩn thuê nhà ở công vụ hoặc chuyển đi nơi khác hoặc nghỉ công tác hoặc thôi việc thì có trách nhiệm trả lại nhà ở công vụ cho Nhà nước.

4. Trường hợp khi trả lại nhà ở công vụ mà người thuê nhà ở công vụ có khó khăn về nhà ở thì cơ quan, tổ chức nơi người đó công tác phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi người đó sinh sống căn cứ vào tình hình cụ thể để giải quyết cho họ được mua, thuê hoặc thuê mua nhà ở xã hội hoặc giao đất để họ xây dựng nhà ở.

5. Việc tổ chức quản lý vận hành, bảo trì, cải tạo nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định về quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Việc quản lý giá trị tài sản nhà ở công vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý tài sản nhà nước.

6. Chính phủ quy định cụ thể việc đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc mua nhà ở thương mại để sử dụng làm nhà ở công vụ và việc quản lý sử dụng, cho thuê nhà ở công vụ theo quy định tại Luật này.

Điều 51. Xác định giá thuê nhà ở công vụ (Điều mới)

Giá thuê nhà ở công vụ được xác định theo các nguyên tắc sau đây:

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

2. Không tính tiền sử dụng đất xây dựng nhà ở công vụ và không tính chi phí khấu hao vốn đầu tư xây dựng nhà ở công vụ;

3. Giá thuê nhà ở công vụ do người quyết định đầu tư quyết định và được xem xét, điều chỉnh theo từng thời kỳ nhất định theo quy định của Chính phủ.

Điều 52. Trách nhiệm của người thuê nhà công vụ (Điều mới)

1. Sử dụng nhà ở đúng mục đích cho bản thân và các thành viên trong gia đình ở trong thời gian thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà ở công vụ; có trách nhiệm giữ gìn nhà ở và các tài sản kèm theo; không được tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ.

2. Không được chuyển đổi, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại nhà ở công vụ dưới bất kỳ hình thức nào; phải trả lại nhà ở cho Nhà nước khi không còn thuộc đối tượng được thuê nhà ở công vụ hoặc khi không còn nhu cầu thuê nhà ở công vụ hoặc khi có hành vi vi phạm thuộc diện bị thu hồi nhà ở công vụ theo quy định của Luật này.

3. Người được bố trí thuê nhà ở công vụ phải trả tiền thuê nhà ở theo hợp đồng thuê nhà ở ký với bên cho thuê. Việc chi trả các khoản chi phí phục vụ sinh hoạt khác thực hiện theo quy định của bên cung cấp dịch vụ và theo quy định của pháp luật.

Điều 53. Thu hồi nhà ở công vụ (Điều mới)

1. Nhà nước thực hiện việc thu hồi nhà ở công vụ trong các trường hợp sau đây:

a) Khi người thuê nhà ở hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ;

b) Khi người thuê nhà ở trả lại nhà ở công vụ;

c) Khi người thuê nhà ở công vụ chết;

d) Khi người thuê nhà ở công vụ sử dụng nhà ở sai mục đích hoặc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại nhà ở hoặc tự ý cải tạo, sửa chữa, phá dỡ nhà ở công vụ;

2. Người thuê nhà ở công vụ có trách nhiệm trả lại nhà ở công vụ khi thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều này. Trong trường hợp không trả lại nhà ở công vụ này thì Nhà nước thực hiện cưỡng chế để thu hồi lại nhà ở.

3. Nhà ở công vụ sau khi được thu hồi phải được quản lý, sử dụng cho thuê theo đúng quy định của Luật này.

...

(còn nữa)